

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza trhu bydlení

Analysis of the Housing Market

Student: Monika Vávrová

Vedoucí Bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2016

Zadání bakalářské práce

Student:

Monika Vávrová

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Analýza trhu bydlení
Analysis of the Housing Market

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Aspekty ovlivňující trh s bydlením
 3. Trh s bydlením ve vybrané lokalitě
 4. Zhodnocení zjištěných výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


- BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.
- SMITH, Susan J. and Moira MUNRO. *The Microstructures of Housing Markets*. New York: Routledge, 2009. 210 p. ISBN 978-0-415-47806-9.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 06.05.2016


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 6. května 2016

A handwritten signature in cursive script, reading 'Monika Vávrová', written over a horizontal dotted line.

Monika Vávrová

Poděkování:

Ráda bych poděkovala Ing. Davidovi Slavatovi, Ph.D. za cenné rady a věcné připomínky při zpracování této práce.

OBSAH

1.	ÚVOD	5
2.	ASPEKTY OVLIVŇUJÍCÍ TRH S BYDLENÍM	7
2.1	Specifické vlastnosti trhu s bydlením	7
2.2	Cena a hodnota nemovitého majetku	8
2.3	Aktéři na trhu bydlení	9
2.3.1	Domácnosti	9
2.3.2	Stát	12
2.3.3	Developeři, investoři a stavební společnosti	15
2.3.4	Realitní zprostředkovatelé	15
2.4	Makroekonomické faktory	16
2.4.1	Inflace	16
2.4.2	HDP	17
2.4.3	Nezaměstnanost a její dopad na trh s bydlením	18
2.5	Mikroekonomické faktory	19
2.5.1	Lokalita	19
2.5.2	Pozemek, dostupnost inženýrských sítí	20
2.5.3	Orientace budov vůči světovým stranám	20
2.5.4	Stav nemovitosti	20
2.5.5	Stáří nemovitosti	21
2.5.6	Přístupnost jednotlivých podlaží bytového domu	22
3.	TRH S BYDLENÍM VE VYBRANÉ LOKALITĚ	23
3.1	Obecná charakteristika okresů Brno-město a Brno-venkov	23
3.2	Územní struktura	25
3.3	Bytový fond	27
3.4	Analýza jednotlivých tržních segmentů	29

3.4.1	Byty s dispozicí 1+kk a 1+1	29
3.4.2	Byty s dispozicí 2+kk a 2+1	33
3.4.3	Byty s dispozicí 3+kk a 3+1	37
3.4.4	Byty s dispozicí 4+kk a 4+1	40
4.	ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ	43
4.1	Nejčastěji nabízená dispozice	43
4.2	Lokality s nejvyšším počtem nabízených bytů	43
4.3	Ceny bytů podle dispozice	45
4.4	Cihlové a panelové byty	45
4.5	Ceny bytů podle podlaží	46
5.	ZÁVĚR.....	48
	Seznam použité literatury	51
	Seznam zkratek	55

1. ÚVOD

Od našeho bydlení máme různé očekávání a preference poptávajících jsou odlišné. Nikdo však nemůže popřít svou potřebu bydlení. Důvody pro hledání nového místa k životu jsou různé. Mladí lidé se chtějí osamostatnit, najít vhodné bydlení ve městě, kde budou studovat. V důsledku založení rodiny hledají byt s větší dispozicí nebo naopak jim rodiče přenechají svůj velký byt, či dům a pak sami hledají něco menšího. Někdy jsme i nuceni se přestěhovat, ať už třeba kvůli špatným sousedským vztahům nebo za účelem lepší dostupnosti do našeho zaměstnání. Nemovitosti jsou také velkým lákadlem pro investory, ať už s myšlenkou na dlouhodobou investici a zhodnocení nemovitosti v čase, či jako výnos z pronájmu. Každý z nás se jednou ocitne na realitním trhu.

Cílem práce je analýza faktorů ovlivňující trh s nemovitostmi určených k bydlení. Záměrem práce je také tento trh specifikovat ve vybrané lokalitě a analyzovat zde nabídku bytů určených k bydlení.

Tento trh se vyznačuje mnoha specifiky a na jeho podobu a vývoj mají dopad různé aspekty. Jedná se o složitý systém a z toho důvodu není možné uvést v této práci kompletní výčet všech vlivů. Trh nabízí kromě nemovitostí určených k bydlení také stavby občanské vybavenosti (administrativní budovy, stavby pro obchod a služby atd.). Práce se blíže věnuje stavbám vhodných pro bydlení a zaměřuje se na zpřehlednění realitního trhu, respektive na vlivy působící na trh s nemovitostmi. Faktory ovlivňující trh s bydlením jsou v další části práce zaměřeny na město Brno.

Bakalářská práce je včetně úvodu a závěru rozdělena do pěti kapitol. Teoretická část, která následuje po úvodní části, je zaměřena na aspekty, které ovlivňují trh s bydlením v České Republice. Nejprve v této části uvedu specifické vlastnosti trhu s bydlením, vliv poptávky a nabídky na realitním trhu a také funkce státu v této oblasti. Rovněž stanovím aktéry na trhu s bydlením. U domácností jako jednoho z aktérů bude nahlíženo na jejich příjmy a sklon k zadlužování, blíže se specifikuje vliv státu na bydlení, bytová politika a působení daní na tento trh. Vymežím i role developerů, stavebních společností a realitních zprostředkovatelů. Hlavní oblastí této teoretické části jsou aspekty ovlivňující trh s bydlením, jež jsou pro účely této práce rozděleny na dvě skupiny, kategorii makroekonomických a mikroekonomických faktorů. V první ze zmiňovaných kategorií specifikuji dopady inflace, HDP a nezaměstnanosti na tento trh. Ve druhé skupině faktorů určím ty, které působí nejen na cenu nemovitosti a její

zhodnocení v čase, ale i na samotnou kvalitu bydlení. Půjde o lokalitu, pozemek a blízkost inženýrských sítí, o stav a stáří nemovitosti, přístupnost jednotlivých podlaží bytového domu a také o charakteristiku světových stran ve vztahu k bydlení.

Praktická část je rozvedena ve třetí kapitole. Pro analýzu realitního trhu je vybráno největší město na Moravě a zároveň druhé největší město v České republice. V Kapitole nejprve obecně charakterizují město Brno, uvedu jeho územní strukturu a bytový fond. Vymeším městské části, u kterých je nejvyšší podíl osob žijících v rodinných domech a ty části, kde převládají rodiny bydlící v bytových domech. Srovnám novou bytovou výstavbu v Brně s okresem Brno-venkov. V této části práce rovněž uvedu analýzu jednotlivých tržních segmentů, které byly pro účely této práce rozděleny na byty s dispozicí 1+kk až 4+1. Analýza bude zaměřena na oba zmiňované okresy. Budou zkoumány pouze byty určené k prodeji.

Ve čtvrté kapitole zhodnotím zjištěné výsledky z předchozí kapitoly. Důraz bude kladen na městské části s nejvyšší nabídkou bytů v rámci sledovaných okresů. Na nejčastěji nabízenou dispozici a rozdíly v cenách, v závislosti na dispozici bytu. Zhodnotím i podíl cihlových a panelových bytů na trhu. Pohlížet budu i na ceny z hlediska podlaží bytu.

V teoretické části zaměřené na obecné fungování trhu s byty bude použita **metoda** popisná a budu vycházet zejména z odborné literatury zaměřené na nemovitosti a problematiku bydlení. V praktické části práce bude využita metoda analytická, kde využiji především data z vlastní databáze bytů, kterou si vytvořím na základě inzerce serveru Sreality.cz a čerpat podklady pro tuto část práce budu také převážně z dat Českého statistického úřadu.

2. ASPEKTY OVLIVŇUJÍCÍ TRH S BYDLENÍM

Před vymezením samotných faktorů ovlivňující trh s bydlením je nutné si popsat určité vlastnosti tohoto trhu a specifikovat cenu a hodnotu nemovitého majetku.

2.1 Specifické vlastnosti trhu s bydlením

Bydlení je normálním obchodovatelným zbožím na trhu a ovlivňuje jej tedy poptávka a nabídka. Převažující poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje a v opačném případě zvýšená nabídka ceny snižuje.

Bydlení nelze považovat za veřejný statek, jelikož pokud v bytě bydlíme, máme právo vyloučit ostatní osoby z jeho využívání. Neznamená to však, že stát na trh s bydlením nezasahuje. Bydlení je základní lidskou potřebou a souvisí s ekonomicko-sociálním rozvojem každé společnosti. Pro mnohé osoby je bydlení finančně nedostupné a stát se snaží tuto dostupnost zvýšit. Stát také vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank, podporuje vznik přehledů o cenách, pro lepší informovanost občanů. Snaží se tedy o lepší fungování trhu.

Na rozdíl od poptávky na finančním trhu, kde se určí výše poptávky po sečtení všech akcií jedné konkrétní firmy, nelze poptávku po bydlení takto vyjádřit. Poptávka po určitém typu bydlení je různě váženým součtem poptávek po dané lokalitě, po bytě, či domě se zahradou, po určité dispoziční velikosti a velikosti podlahové plochy atd., a to vše navíc ve vzájemných kombinacích. Vztah, kdy poptávka převažuje nad nabídkou a tím zvyšuje cenu platí, ale převažující poptávka může být například jen v určité lokalitě A, a to jen po bytě s balkonem a okny směřující do zeleně.

U nabídky po bydlení platí to samé jako u poptávky. Převažující nabídka se může týkat jen jedné lokality B. Převažovat na trhu mohou například byty u rušné komunikace, ve čtvrti, kde je zvýšená kriminalita a špatná kvalita ovzduší z nedaleké továrny. Nabídka bydlení je taky charakteristická převažujícími staršími domy a byty oproti novostavbám.

Nabídka však není tak pružná jako na jiných trzích. Pokud se z jakéhokoliv důvodu zvýší poptávka po určitém typu bydlení, nabídka zareaguje až se zpožděním (až v dlouhém období

¹ LUX, Martin a Petr SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vydání. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 164 s. ISBN 80-86429-56-3, s. 18-24

lze očekávat navýšení nabídky bytů nebo domů) nebo nezareaguje vůbec, pokud novou výstavbu v daném místě nelze uskutečnit.¹

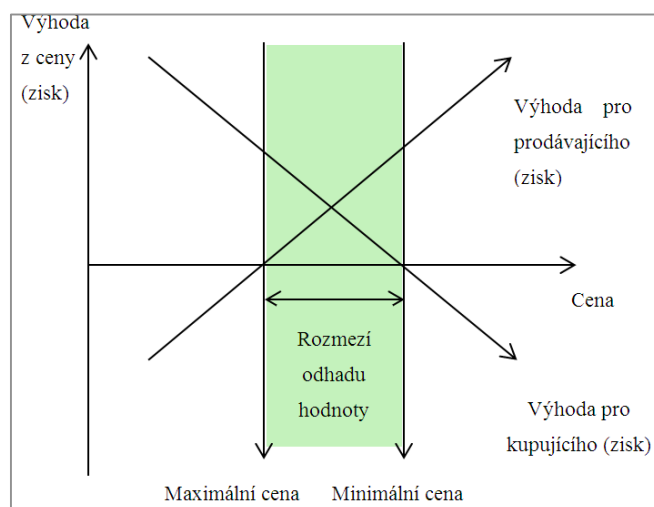
Trh s bydlením není příklad úplně ideálního trhu. Spotřeba bydlení je spojena s externalitami a to jak pozitivními, tak negativními. Příkladem pozitivní externality může být situace, kdy dojde k regeneraci části bytového fondu v určité lokalitě. Přínos z této regenerace mají nejen ti, jež byty na své náklady regenerovali, ale i ti, co žijí v sousedství a nijak se na tomto zhodnocení bytů finančně nepodíleli. Naopak příklad negativní externality je situace, kdy sociální segregace určitého prostředí, postihne i obyvatele sousedství.²

2.2 Cena a hodnota nemovitého majetku

Ve volném tržním prostředí působí na cenu majetku již zmíněná nabídka a poptávka. Pokud existuje po určitém majetku poptávka, pak má tento majetek i cenu. V případě, kdy se na tento majetek nenajde kupující, pak tato věc nemá cenu (hodnotu) a to i v situaci, kdy na vytvoření této věci byly vynaloženy určité prostředky. Cena a hodnota nemovitého majetku není to stejné, proto je nutné si tyto pojmy vymežit.

Cena je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží, či službu. Naproti tomu hodnota nevyjadřuje skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenu. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se provádí odhad této hodnoty. Vztah mezi cenou a hodnotou znázorňuje obr. 2.1.

Obr. 2.1 Odhad hodnoty a ceny



Zdroj: BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti-ocetnování a právní vztahy*. 4.přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2, s. 529.

² LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011.229 s. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 31

Pro prodávajícího má zvyšování ceny zcela opačný význam, než je tomu u kupujícího. Pro prodávajícího platí, čím vyšší cena, tím vyšší výhoda a u kupujícího je to přesně naopak (čím vyšší cena, tím je nižší výhoda). Minimální cena je taková, při které již prodávající neprodělá a maximální cena je v takové výši, při které neprodělá kupující. Obě strany, kupující i prodávající, by měli znát pro vzájemnou dohodu obě hranice ceny.³

2.3 Aktéři na trhu bydlení

Na trhu s bydlením vystupuje mnoho subjektů. Jsou to domácnosti, stát, stavební společnosti, developři a s trhem bydlení je spojen i finanční trh.

2.3.1 Domácnosti

Domácnosti vystupují jak na straně poptávky po bydlení, tak i na straně nabídky. Rozhodnutí poptávat bydlení nezávisí většinou na vůli jednoho člověka, zpravidla se rozhodnutí týká celé domácnosti, rodiny. Při hledání bydlení je nejprve nutné si ujasnit, zda-li poptávat nájemní či vlastnické bydlení. Poté domácnosti volí podle svých preferencí a na základě svých příjmových omezení, kolik bydlení budou spotřebovávat.⁴

Příjmy a sklon k zadlužování domácností

Celkový příjem domácnosti je složen z několika typů příjmů. Základní jsou dvě oblasti, a to

- *příjmy naturální* (produkty vlastního hospodářství, stravenky od zaměstnavatele, zaměstnanecká vozidla, služební mobily, poukázky na kulturní, zdravotní služby aj.),
- *příjmy peněžní* (příjmy ze zaměstnání, z podnikání, sociální a ostatní příjmy).⁵

Cca 54% tvoří z čistých peněžních příjmů (ČPP) průměrné české domácnosti příjmy z hlavního zaměstnání (viz tab. 2.1).

S výši příjmů souvisí i postoj domácností k zadlužování.

³ BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti- oceňování a právní vztahy*. 4.přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2, s. 528-529

⁴ LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. 1. vyd. Praha, 2002. 81 s. ISBN 80 - 245 - 0338 – 7, s. 30

⁵ TICHÁ Michaela. *Česká ekonomika na prahu 21. Století v kontextu společenského vývoje*. 1.vydání VŠB-TU Ostrava, 2013. 238 s. ISBN 978-80-248-3071-1, s. 84

Tab. 2.1 Příjmy z hlavního zaměstnání

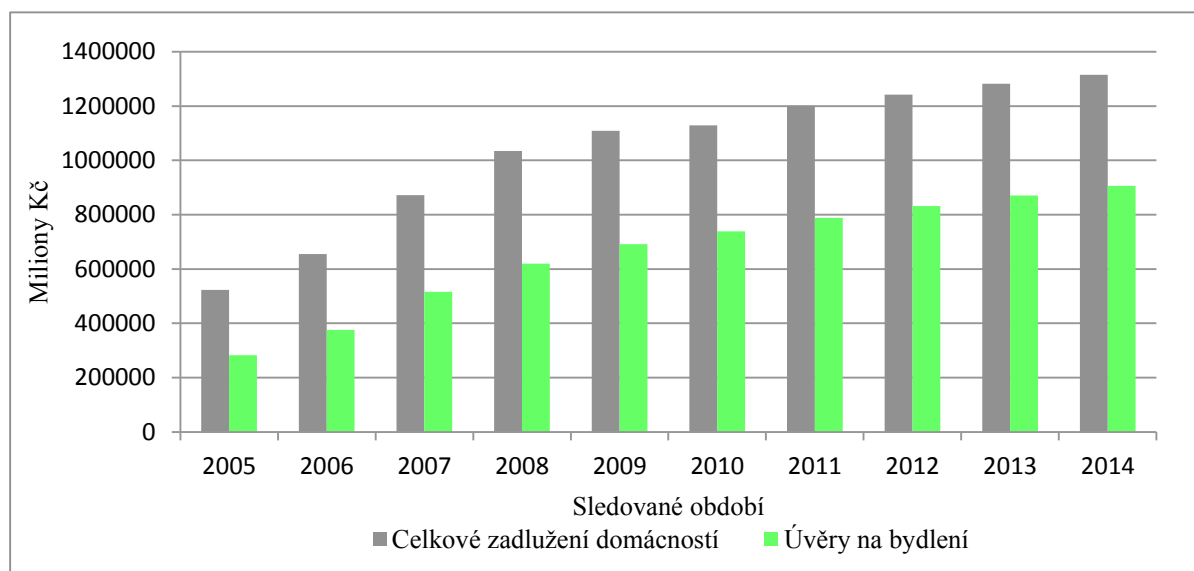
Peněžní příjmy / rok	2009	2010	2011	2012	2013
ČPP (Kč) ⁶	143118	144597	147456	149737	153269
z toho z hlavního zaměstnání (Kč)	78017	78411	79863	81197	83574
%	54,51	54,22	54,16	54,22	54,52

Zdroj: ČSÚ (Veřejná databáze), data za roky 2014-2016 nejsou dostupná, vlastní úprava

České domácnosti až do počátku 21. století zachovávaly rezervovanost k zadlužování a přistupovaly velmi obezřetně k půjčkám a úvěrům. Přirozené bylo nejdříve potřebné finance našetřit a až poté nakupovat. Před rokem 1989 se nejčastěji poskytovaly půjčky na bydlení a zařízení bytu. Od zaměstnavatele bylo možné získat bezúročnou půjčku nejčastěji na vybavení domácnosti nebo na stavbu rodinného domu.

V současnosti se pro mnohé obyvatele stalo přirozeným financovat růst své životní úrovně půjčkou. Největší podíl na úvěrech domácností tvoří právě úvěry na bydlení (viz obr. 2.2) ⁷

Obr. 2.2. Zadlužení českých domácností



Zdroj: ČNB, vlastní úprava

Tyto úvěry lze charakterizovat jako úvěry za účelem financování všech typů bydlení včetně jejich dalšího rozvoje (zateplování, regenerace panelových sídlišť atd.). Především jsou

⁶ ČPP jsou očištěny o daně, zdravotní a sociální pojištění.

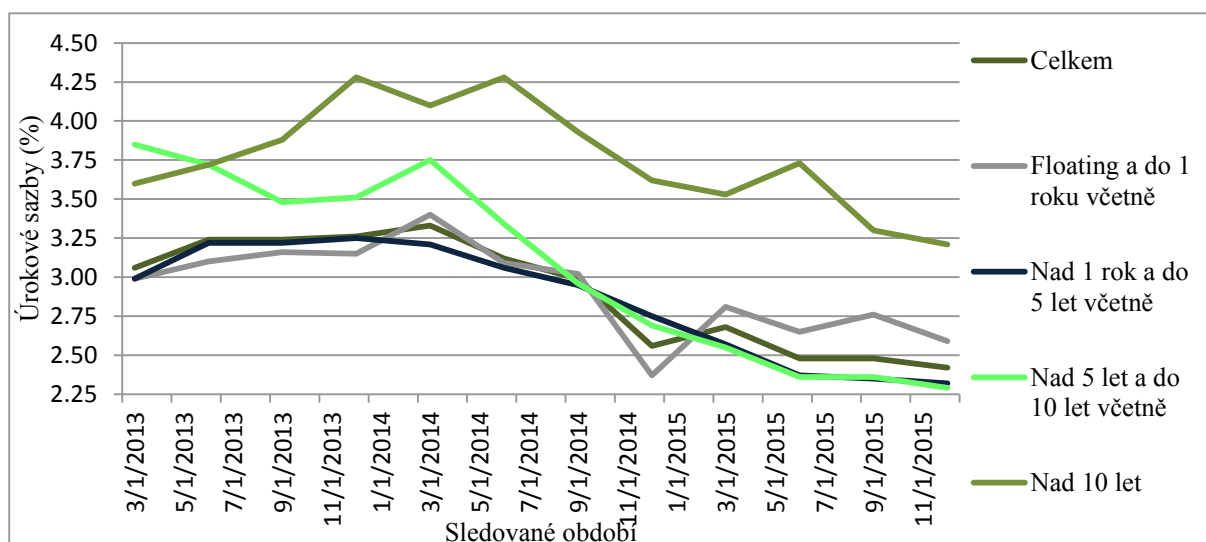
⁷ TICHÁ Michaela. *Česká ekonomika na prahu 21. Století v kontextu společenského vývoje*. 1. vydání VŠB-TU Ostrava, 2013. 238 s. ISBN 978-80- 248-3071-1. s. 104

poskytovány bankami v podobě hypotečních úvěrů a stavebními spořitelny, které tak pomáhají spoluutvářet trh s nemovitostmi.⁸

Hypoteční úvěry tvoří převážnou část úvěrů na bydlení, ty ale obsahují i úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry na nemovitosti, či pro účely podnikání, úvěry na obytné místnosti.

Průměrná délka fixace úrokových sazeb se postupně u nových hypotečních úvěrů zvyšuje, neboť domácnosti mají stále větší zájem o úvěry s fixací od pěti do deseti let. U úvěru s takovou fixací dochází k nejvýraznějšímu poklesu úrokových sazeb za poslední období. (viz obr. 2.3)

Obr. 2.3 Nově poskytnuté hypoteční úvěry



Zdroj dat: ČNB, data před rokem 2013 nejsou dostupná

V důsledku kombinace nízkých úrokových sazeb, uvolněnými úvěrovými standardy (ke kterým začalo docházet již od roku 2014) a růstem cen rezidenčních nemovitostí, mohou úvěry na bydlení představovat potencionální zdroj rizika. Rozhodnout se takto zadlužit mohou i domácnosti s nestabilními a nízkými příjmy a jsou poté vysoce citlivý na zvýšení úrokových sazeb, které by nedoprovázelo zvýšení i jejich vlastních příjmů.⁹

⁸ TICHÁ Michaela. *Česká ekonomika na prahu 21. Století v kontextu společenského vývoje*. 1. vydání VŠB-TU Ostrava, 2013. 238 s. ISBN 978-80-248-3071-1. s. 106

⁹ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB: *Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015* [online]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2014-2015/fs_2014-2015_realna_ekonomika.pdf

2.3.2 Stát

Charakteristické pro trh s bydlením je podstatné „vměšování“ státu.

Snahou státu je lepší fungování trhu, včetně odstranění nebezpečně působících vlivů na trh s bydlením. V případě, kdy si jednotlivec z objektivních důvodů nedokáže zajistit bydlení, a tím si nedokáže zajistit svoji odpovědnost, přechází tato povinnost na stát a ten mu tedy musí pomoci.

Tato pomoc státu musí obsahovat kombinaci nástrojů působících preventivně, motivačně a být maximálně efektivní při vynakládání veřejných prostředků.¹⁰

Stát působí na trh s bydlením podporováním buď nabídky s nemovitostmi, tedy přímou finanční podporou výstavby nových bytů nebo podporou poptávky zvýšením příjmů a koupěschopností občanů.¹¹

Bytová politika ČR

Vláda vzhledem k základnímu významu bydlení, jenž souvisí s celkovým ekonomicko-sociálním rozvojem každé společnosti, věnuje bydlení určitou pozornost ve svém programu. Před rokem 1989 bylo bydlení v naší republice a dalších tzv. socialistických zemí pokládáno spíše za veřejný statek. Povinnost státu zajistit pro občany bydlení mělo velmi nepříznivý vliv na výdajovou stránku všech veřejných rozpočtů. V současnosti je bydlení pokládáno za soukromý statek, kdy se v první řadě musí na pořízení podílet každý občan sám a úkolem státu je vytvořit občanům podmínky vhodné pro bydlení.¹²

Ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení je Ministerstvo pro místní rozvoj. Programy MMR mají zvyšovat obecnou dostupnost bydlení a přispívat ke snížení nákladů na bydlení (zvláště snížením energetické náročnosti bydlení). K významným nástrojům patří podpory zaměřené na rekonstrukci nebo výstavbu nových bytů. Díky dotacím v rámci těchto programů a také dotacím EU se mění tvář sídlišť, kde jsou investovány finanční prostředky do oprav panelových domů (v rámci dotačního titulu MMR Regenerace sídlišť a také program státního fondu rozvoje bydlení Panel 2013+).

¹⁰ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Koncepce státu v oblasti bydlení*. [online] MMR [28.6.2011]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/zakladni-dokumenty/koncepce/>

¹¹ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229s. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 59

¹² PEKOVÁ, J., J. PILNÝ a M. JETMAR. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. vydání Praha: ASPI, 2008. 556 s. ISBN 80-7357-052-1. s. 521-3

Prostřednictvím svých programů podporují bydlení ale i další resorty. Ministerstvo financí (zejména stavební spoření a daňové úlevy), prostřednictvím programu Nová zelená úsporám podporuje bydlení Ministerstvo životního prostředí. Dostupnější bydlení je i pomocí příspěvků na bydlení a sociálních dávek z Ministerstva práce a sociálních věcí. Bydlení podporuje i Ministerstvo vnitra v rámci podpory integrace azylantů.¹³

Stát tedy ovlivňuje na trhu s bydlením nabídku, prostřednictvím dotací na podporu výstavby nových bytů a rekonstrukce těch stávajících, a zároveň podporuje poptávku například formou poskytnutí zvýhodněného úvěrů na pořízení bydlení.¹⁴

Daně

Na ceny nemovitostí a bytovou výstavbu mají dopady i daně. Daně tvoří nejvýznamnější část veřejných příjmů. Každý subjekt je obvykle zatížen více daňovým povinností najednou. Mírou daňového zatížení je tzv. daňová kvóta, která je podílem vybraných daní na hrubém domácím produktu. Primární funkcí daní je funkce fiskální, tedy schopnost naplnění veřejného rozpočtu.

Daně jsou také vhodným nástrojem pro zmírnění nerovností v důchodech mezi bohatými a chudými, kdy se ve větší míře vybírají od bohatších a to umožní zvyšovat příjmy pomocí transferů chudšímu obyvatelstvu. Stát prostřednictvím daní může dát prostředky tam, kde je to podle něj účelné. Zvýhodnění poskytuje stát pomocí různých forem daňových úspor, např. „daňové prázdniny“, jedná se o variantu daňové podpory podnikání a investic, kdy se sníží daně konkrétní osobě, pokud splní určité podmínky (objem investic, tvorba pracovních míst aj.). Stát spotřebu a výrobu některých statků také prostřednictvím daní znevýhodňuje. Příkladem může být spotřební daň z cigaret nebo alkoholických nápojů.

K daním vztahujících se přímo na realitní trh patří v ČR všechny daně majetkového typu, kromě daně silniční. K těmto daním patří daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí. Nemovitosti jsou oblíbeným objektem zdanění, jelikož jsou fixované v prostoru, nelze s nimi tedy pohybovat a tak je lze jen těžko zatajit.¹⁵

Daň z nemovitých věcí se skládá z daně z pozemků a z daně ze staveb a jednotek. Výtěžek z této daně připadá celým obcím, které daňovou sazbou ovlivňují svou výši příjmů. V ČR je

¹³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Koncepce státu v oblasti bydlení*. [online] MMR [28.6.2011]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>

¹⁴ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 67

¹⁵ VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2010*. 10. aktualiz. vyd.:1. VOX, 2010. ISBN 978-80-86324-86-9

6245 obcí a zvýšený daňový koeficient z nich využívá pouze 573. Místní koeficient si obce mohou od roku 2009 stanovit ve výši 2,3,4 a 5. Sazby této daně se odvíjí od charakteru nemovitosti a násobí se koeficientem ve výši závislé na velikosti obce, a případně jej lze ještě navýšit právě místním koeficientem.¹⁶

Oproti dani z nemovitosti, která se platí každoročně, nastává povinnost u **daně z nabytí nemovitých věcí** jen za určité situace. Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí nahradil v roce 2014 původní zákon č.357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Zdanění darů a dědictví se řeší již v rámci daně z příjmů.¹⁷ Od 1. dubna roku 2016 bude platná zásadní změna u daně z nabytí nemovitých věcí. Jelikož se jedná o jednu z majetkových daní, tedy spjatou úzce se samotným majetkem, má být poplatníkem logicky ten, jenž nemovitou věc nabývá. Výše daně bude ovšem ve stejné výši, a to 4% z „nabývací hodnoty“ nemovitosti.¹⁸

Daně také působí na novou výstavbu, tedy na trh nových nemovitostí. S vyšší sazbou **DPH**, zákonitě roste i cena nových nemovitostí. Nesmíme však zapomínat na propojenost nabídky nových a starých nemovitostí. Vlivem vyšší sazby DPH, která se promítne do ceny nových nemovitostí, se postupně toto navýšení cen promítne i do nemovitostí postavených dříve.

Stejně může ovlivnit novou výstavbu i navýšení **daně z příjmů**, která následně odradí investora od nové výstavby. Vyšší daně z příjmů mají vliv na kupní sílu obyvatelstva, vyšší sazba snižuje disponibilní důchod domácnostem, které si pak mohou dovolit nižší hypoteční úvěr. Dojde tedy k nižšímu objemu poskytovaných úvěrů. Někteří poptávající se pak mohou dostat i pod úvěrovou hranici a za takového stavu jim banka nic nepůjčí.

Při častých změnách v daňových sazbách může dojít k nejistotám na hypotečních trzích, jak na straně domácností, tak i bank. Při snížení daňové sazby se sice zvýší disponibilní důchod domácností, ale to nemusí znamenat automaticky větší zájem o hypoteční úvěry. Domácnosti mohou při nízkých daňových sazbách předpokládat navýšení státního dluhu a následkem toho začnou šetřit do budoucna, kdy předpokládají zvýšení sazeb, aby se státní dluh snížil.¹⁹

¹⁶ FINANČNÍ noviny.cz EKONOMICKÝ SERVER ČTK. *Navýšení daně u nemovitosti využilo letos více obcí než loni*. [online]. [25.1.2016]. Dostupné z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/navyseni-dane-u-nemovitosti-vyuzilo-letos-vice-obci-nez-loni/1307179>

¹⁷ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz : *Daň z nabytí nemovitých věcí*. [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci.html>

¹⁸ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz : *Kupujete nemovitost? Daň zaplatíte vy, už ne prodejce* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novinka-kupujete-nemovitost-dan-zaplatite-vy-uz-ne-prodejce-72089.html>

¹⁹ MOKROŠOVÁ, Radka. *Faktory ovlivňující hypoteční a realitní trhy*. Brno 2014. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Fakulta Ekonomicko-správní.

2.3.3 Developeři, investoři a stavební společnosti

Na trhu s nemovitostmi kromě státu a domácností, které investují do bydlení, vystupují také developeři a stavební společnosti.

Developerské společnosti, investoři a stavební společnosti rozšiřují stávající bytový fond o nové byty a domy. V některých případech se stávají investory i podniky ve snaze získat ubytovací kapacity pro své zaměstnance.

Developeři

Developeři se investičně podílejí na výstavbě rezidenčních stavebních projektů s účelem tyto stavby dále pronajímat nebo je prodat. Jsou to často společnosti spravující nemovitosti, společnosti navázané na finanční instituce a stavební společnosti.²⁰

Stavební společnosti

Aktivita stavebnictví má vliv na zaměstnanost ve stavebnictví a tím ovlivňuje zároveň i celkovou zaměstnanost. Tím, že vytváří bydlení a veřejnou infrastrukturu plní taktéž významnou sociální funkci.

2.3.4 Realitní zprostředkovatelé

Nabízející a poptávající nedisponují dostatečnou znalostí trhu a tak je pro ně mnohdy snazší využít roli zprostředkovatele, tedy realitních kanceláří. Kupujícím napomáhají získat vyhovující bydlení za přijatelnou cenu a prodávajícím pomáhají prodat nebo pronajmout jejich nemovitost.²¹

Role zprostředkovatele však sebou nese i některé problémy, jež vnímají realitní kanceláře i jejich klienti a tyto skutečnosti negativně formulují trh s bydlením v ČR.

Spotřebitelé (klienti realitních kanceláří) očekávají od realitních kanceláří zejména právní jistotu, odborné znalosti jejich zprostředkovatelů, bezproblémový průběh transakce a výši odměny odpovídající rozsahu poskytnutých služeb. *Realitní kanceláře (RK)* předpokládají pro

²⁰ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB: *Analýza postupu prodeje rezidenčních developerských projektů*. [online] Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2010-2011/fs_2010-2011_clanek_iii.pdf

²¹ERBANOVA, Iveta. *Vliv deregulace nájemného na trh s byty*. Brno 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Fakulta Ekonomicko-správní.

výkon jejich činnosti rovné a vhodné podmínky, a také vysokou důvěru v jejich služby ze strany spotřebitelů.²²

Pro budoucí vývoj realitního trhu může být pozitivní zákon regulující zprostředkovatele realitních činností. Zákon by měl vymezit základní právní rámec pro realitní zprostředkování, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti a nastavit sankční a dozorové mechanismy. Účinný by měl být od roku 2017.²³

2.4 Makroekonomické faktory

Trh s bydlením je silně ovlivňován makro- a mikroekonomickými aspekty hospodářství. Nejprve si vymezíme ty faktory, působící na ekonomiku jako celek. Předmětem zájmu makroekonomie jsou agregátní veličiny, které ovlivňují i trh s bydlením. Sektor bydlení se podílí na tvorbě národního důchodu, ovlivňuje také vznik nových pracovních míst.

2.4.1 Inlace

Inlace je velice často zmiňovaným makroekonomickým ukazatelem. Zvyšování cenové hladiny může mít vliv přímo na náklady na bydlení. Hlavním problémem je, že znehodnocuje kupní sílu držených, ale i investovaných peněz. Inlace vnáší do rozhodování o investicích nestabilitu. Pokud lze jen obtížně předvídat cenové pohyby, zvyšuje se rizikovost investic a může tak potencionální investory od investování odradit.²⁴

Výdaje spojené s pořízením vlastnického bydlení, jež tvoří podstatnou část rodinných rozpočtů, nejsou klasifikovány jako výdaje na konečnou spotřebu, nýbrž jako investice, tudíž se nezahrnují do indexu spotřebitelských cen (používá se pro vyjádření míry inflace). Nízká inflace tak nemusí znamenat nízké ceny nemovitostí. Rovněž index nezahrnuje náklady na rekonstrukci domu nebo bytu.²⁵

Inlace a splátka úvěru na bydlení

Jednou z velkých výhod vlastnického bydlení při pořízení na úvěr je, že nám vlivem inflace splátky úvěru reálně klesají. Čím je inflace vyšší, tím platí dlužník reálně menší

²² MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení*. s.94 [online] s.35-47 Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analýza-realitni-cinnosti.pdf>

²³ FINANČNÍ noviny.cz EKONOMICKÝ SERVER ČTK. *Vláda schválila záměr regulovat realitní zprostředkovatele* [online].[18.01.2016]. Dostupné z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/vlada-schvalila-zamer-regulovat-realitni-zprostredkovatele/1304475>

²⁴ JUREČKA, Václav a kolektiv. *Makroekonomie*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. 2010, 332 s. ISBN 978-80-247-3258-9, s. 129

²⁵ SEDMÍKOVÁ, Hana. *Vliv finanční krize na ceny rezidenčních nemovitostí*. Praha 2011. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra oceňování majetku.

částku. Musíme tedy rozlišovat nominální a reálné úrokové sazby. Nominální úrokové sazby jsou přímo dané ve smlouvách o úvěru. Reálné úrokové sazby získáme, pokud od nominální úrokové sazby odečteme inflaci, tedy oslabení reálné hodnoty peněžní částky za dané období.²⁶

Dnešní splátka úvěru např. 4000 Kč se nám za několik let bude zdát daleko nižší.

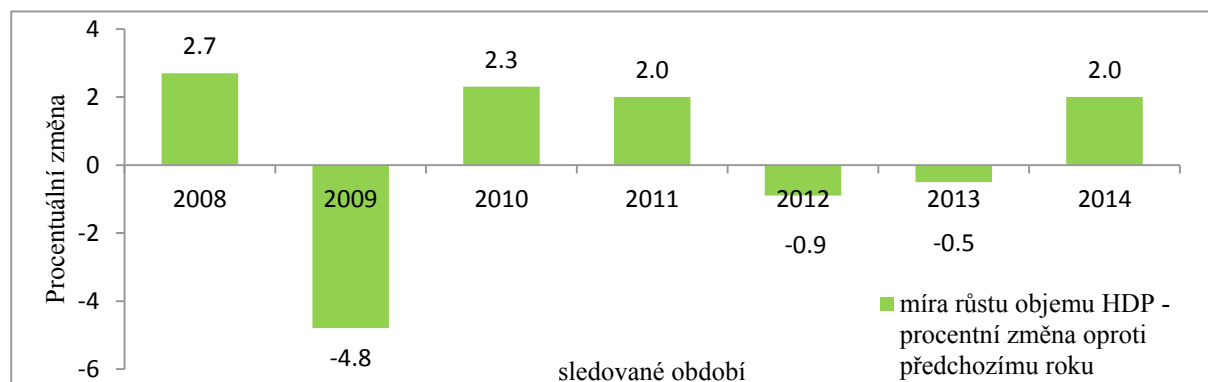
Inflace a nájemné

Zatímco má na splátky úvěrů inflace klesající vliv, není tomu tak u nájemného. K tomu, aby výše nájemného dlouhodobě odráželo při růstu cenové hladiny reálnou hodnotu, na které se dohodnou pronajímatel s nájemcem, se používá inflační doložka. v zásadě existují dvě varianty inflační doložky, buď se nájemné zvyšuje přímo o míru inflace, nebo navýšení nájemného nastane až po překročení určité míry inflace (např. 2%). Princip zvyšování musí být uveden v nájemní smlouvě.²⁷

2.4.2 HDP

Hrubý domácí produkt představuje ukazatel výkonosti hospodářství. Zachycuje hodnotu celkových peněžních statků a služeb vytvořených za dané období na určitém území. Časovým obdobím bývá obvykle rok (čtvrtletí). Vývoj HDP má dopad na úvěry na bydlení. Růst HDP může signalizovat (pokud není tento růst na úkor zadlužení státu) větší výkonnost národního hospodářství, růst příjmů obyvatelstva a růst životní úrovně. Pokud dochází k růstu ekonomiky, lze očekávat i zvýšenou poptávku po bydlení a zájem o úvěry na bydlení.²⁸

Obr. 2.4. Míra růstu reálného HDP v ČR



Zdroj dat: ČSÚ, Databáze Eurostatu

²⁶ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB: *Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?* [online]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_jsou_nominalni_a_realne_urokove_sazby.html

²⁷ REALITNÍ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Inflační doložka u nájemného*. [online]. [cit. 22.10.2014] Dostupné z: http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Inflacni-dolozka-u-najemneho_393

²⁸ FINCENTRUM a.s.: *Jak spolu souvisí HDP a hypotéky?* [online]. [cit. 9.9. 2009] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>

V roce 2009 měl na českou ekonomiku dopad pokles zahraniční poptávky a HDP klesl o 4,8% (viz obr. 2.3). V letech 2012 a 2013 došlo naopak k poklesu domácí poptávky a HDP se snížilo v prvním zmiňovaném roce o 0,9% a poté ještě v dalším roce o 0,5%. Období recese se v roce 2014 transformovalo v růst o 2%.²⁹

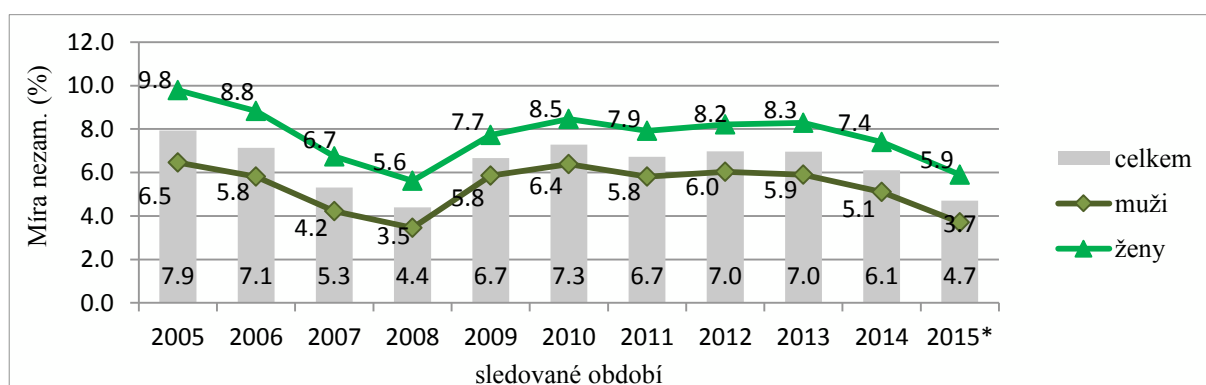
V roce 2014 mimo jiné narostly poprvé od roku 2010 investice do staveb pro bydlení, do nichž ukládají své prostředky zejména domácnosti, a poprvé od roku 2006 se začalo dařit také stavitelství.³⁰

2.4.3 Nezaměstnanost a její dopad na trh s bydlením

Míra nezaměstnanosti je další důležitý faktor ovlivňující trh s bydlením. Pokud je lidem práce v místě, kde bydlí nedostupná, ztrácí taková lokalita na atraktivitě a dochází ke stěhování za lepšími pracovními podmínkami, vedoucím ke zvýšení kvality jejich života. V místě s vysokou nezaměstnaností se poté nachází nemovitosti, kterým vlivem nízké poptávky klesá cena.

V ČR dochází v posledních letech k příznivému vývoji na trhu práce. V roce 2015 ČR dosáhla druhé nejnížší nezaměstnanosti v EU. Nezaměstnanost klesla v ČR na 4,7% (viz obr. 2.4), což je hluboko pod průměrem EU, jenž je 9,3%.³¹

Obr. 2.5 Meziroční vývoj obecné míry nezaměstnanosti



Zdroj dat: ČSÚ

²⁹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: Hodnocení výkonnosti ekonomiky české republiky v širším kontextu [online]. ČSÚ [30.11.2015]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/hodnoceni-vykonnosti-ekonomiky-ceske-republiky-v-sirsim-kontextu>

³⁰ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2014 [online]. ČSÚ [23.3.2015]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/27285583/320193-14q4a.pdf/23b754fc-678c-405c-9648-f984717339ac?version=1.0>

³¹ VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY. *Bilance roku 2015: ČR je mezi nejlepšími zeměmi EU v čerpání eurofondů, růstu HDP i zaměstnanosti* [online]. [18.12.2015]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/bilance-roku-2015-cr-je-mezí-nejlepšími-zememi-eu-v-cerpani-eurofondu--rustu-hdp-i-zamestnanosti--138379/>

*hodnoty za listopad 2015, Obecná míra nezaměstnanosti 15–64letých (podíl nezaměstnaných k pracovní síle, tj. součtu zaměstnaných a nezaměstnaných) očištěná od sezónních vlivů.

2.5 Mikroekonomické faktory

V této kapitole se vymezí hlavní mikroekonomické faktory bydlení. Tyto faktory nejen působí na cenu nemovitosti nebo její zhodnocení v čase, ale i na samotnou kvalitu bydlení vnímající obyvateli domů a bytů. Zejména jde o lokalitu, stáří a stav nemovitosti, kvalitu přidružených prostor jako jsou například garáž, zahrada a sklep. Důležitá je i dopravní obslužnost, napojení na inženýrské sítě a orientace nemovitosti vůči světovým stranám. Pro výškové budovy je zásadní přístupnost do jednotlivých podlaží.

2.5.1 Lokalita

Lokalita ovlivňuje cenu i cenové zhodnocení (budoucí růst ceny) naší nemovitosti. Pokud se z nějakých důvodů v budoucnu omezí v atraktivní lokalitě nabídka nových bytů (vymezení územního plánu, stavební uzavírkou), poptávka pak bude uspokojována z již dostupných bytů. Pokud lokalita i nadále zůstane atraktivní, ceny těchto nemovitostí porostou.

Naopak degradace určité městské části nebo venkovské obce, způsobí pokles cen všech zde se vyskytujících nemovitostí.³²

Lokalita je důležitá i pro vlastnické bydlení, z důvodu fixace nemovitosti, jež je dána v určitém místě jednou provždy.

Na atraktivitu lokality má dopad čistota ovzduší, již zmíněná zaměstnanost, míra vandalismu a kriminality, hlučnost, místní investice a rozvoj dané obce, občanská vybavenost, kulturní vyžití, množství zeleně v okolí a také například kvalita příjezdové komunikace, dostatek parkovacích ploch, či možnost odkoupení, či pronájmu vlastní garáže. Zásadní je i dopravní obslužnost (dostupnost zastávek hromadné městské dopravy) a dostupnost do centra ekonomického rozvoje (včetně nákladů na dojížděku).

Důležité jsou i sociální vztahy v místě bydliště. Pokud bydlíme v nájemním domě, tak zpravidla platí, čím více je pronajímáných bytů v domě a čím větší je fluktuace (dochází k častému stěhování nájemníků), tím je menší počet stálých obyvatel domu a hrozí, že dům bude chátrat a budou mizet optimální sousedské vztahy.³³

³² LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 27-28

³³ LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vydání. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 164 s. ISBN 80-86429-56-3, s. 103-104

S lokalitou souvisí i okolní zástavba. Ve velkých městech je jen minimum parcel, které by zaručovaly dostatečné soukromí. Zatímco na vesnici, kde hustota bytové výstavby nebývá tak vysoká, není soukromí ojedinělý jev.

Každý z nás má své vlastní preference a tudíž celý výčet hodnocení lokality není možný.

2.5.2 Pozemek, dostupnost inženýrských sítí

U stavebního pozemku je důležitý jeho tvar a směrování. Není příliš vhodné, pokud je pozemek v prudším svahu. Odpovídající velikost pozemku závisí na velikosti sídla. Ve větším městě zpravidla postačuje menší pozemek. Uvádí se, že pro výstavbu rodinného domu je dostačující pozemek o velikosti již kolem 500-600 m². Cenu pozemku určuje jednak lokalita, ale rovněž dostupnost, tedy možnosti městské hromadné dopravy a náklady dojížděky. Cenu ovlivňuje i kolik je na pozemek přivedeno sítí. Pokud je nutné dodatečné přivedení inženýrských sítí, je nutné se informovat od spolehlivého zdroje (obec, plynárny, kanalizace, vodovody), kdy budou přivedeny a jakým způsobem bude zasítováno financováno, jelikož dodatečné přivedení sebou přináší nemalé finanční náklady.

2.5.3 Orientace budov vůči světovým stranám

Pro zajištění příjemného vnitřního prostředí je důležitá správná orientace budov ke světovým stranám, jež mají rozdílné vlastnosti z hlediska přirozeného osvětlení a teplotního stavu jednotlivých místností v bytě nebo domě.

- *Sever* je chladnou stranou bez slunečního světla, avšak s rovnoměrným osvětlením;
- *východ* poskytuje v ranních hodinách intenzivní proslunění, ačkoliv je v létě příjemně hřejivý, v zimě je chladný;
- *jih* je nejcennější světovou stranou, jelikož umožňuje hluboké proslunění místností v zimních měsících a malé v létě, neboť slunce stojí vysoko;
- *západ* je spojen s hlubokým prosluněním místností ve večerních hodinách, avšak v letních měsících zde bývá teplota příliš vysoká.³⁴

2.5.4 Stav nemovitosti

Kvalitu našeho bydlení může ohrozit stav nemovitosti. Rozdíl v závadách bývá odlišný mezi staršími a novými budovami, i když například vlhkost se může vyskytnout u obou typů

³⁴ KLIMEŠOVÁ, J. *Nauka o pozemních stavbách*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2007. 157 s. ISBN 978-80-7204-530-3, s. 71

nemovitostí. U starších budov je typická nezateplená konstrukce, způsobující velké tepelné ztráty, jež zvyšují náklady na bydlení. Také se lze setkat se statickými problémy nosných částí konstrukcí i konstrukcí střech, se vztlínáním vody do zdí vlivem špatné hydroizolace. Následkem vlhkosti pak bývají plísňe i v důsledku špatně naddimenzovaných zateplovacích systémů.³⁵

2.5.5 Stáří nemovitosti

Zatímco u starší nemovitosti máme většinou jasnou představu, jak bude nadále vypadat lokalita, v níž se nemovitost nachází, u nového domu se toho může ještě mnoho změnit. Z hlediska koupě bytu se může zdát, že je vždy výhodnější investice do novostavby, protože dlouhou dobu se nebude muset do něj investovat větší peníze, ale i novostavby mají své nevýhody.

Starší byt-výhody

- lze ověřit, jak funguje společenství vlastníků, jak přistupuje k péči o společné prostory, či k opravám domu,
- například z účtů dosavadních majitelů se dají zjistit reálné náklady na provoz bytu,
- snadno lze posoudit dostupnost občanské vybavenosti v okolí.

Starší byty-nevýhody

- možnost spolupodílení se na větších opravách domu (nová střecha, zateplení, nová okna),
- nižší úspornost,
- vyšší náklady na provoz,
- možnost potřeby výměny všech rozvodů (voda, elektřina a podobně).

Novostavby- výhody

- v případě kvalitní stavby se nemusí dlouhé roky investovat větší peníze,
- může mít praktičtější dispoziční řešení,
- případné vady lze reklamovat,
- novostavby bývají úspornější,
- své nové bydlení si můžeme často nechat upravit před nastěhováním na míru.

³⁵MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Na jaké skryté vady se zaměřit při koupi nemovitosti*[online]. Dostupné z:<http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/prodej-bytu/na-jake-skryte-vady-se-zamerit-pri-koupi-nemovitosti/>

Novostavby- nevýhody

- potřeba ověřit si územní plán, z důvodu možnosti proměny okolí stavby
- při stěhování nevíme, jací budou naši noví sousedé, společenství vlastníků se bude teprve tvořit,
- není známá výše platby do fondu oprav,
- v místě nemusí vždy vzniknout vše, co developer sliboval.³⁶

2.5.6 Přístupnost jednotlivých podlaží bytového domu

Velkou výhodou je vybavenost bytového domu výtahem. Absenci výtahu vnímají negativně především osoby s omezenou pohyblivostí. Takové osoby vyhledávají byty buď v přízemí, nebo je pro ně nutností právě možnost přepravy výtahem do jednotlivých podlaží domu. Mnozí lidé se často stěhují, jak již bylo zmíněno za prací, či studiem a z dalších osobních důvodů. Absence výtahu může stěhování velmi ztížit. Kvalita bydlení se také odvíjí od bezbariérového přístupu do bytu, či domu.

³⁶ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Starší nebo nový byt: výhody a nevýhody*[online]. Dostupné z:<http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/prodej-bytu/na-jake-skryte-vady-se-zamerit-pri-koupi-nemovitosti/>

3. TRH S BYDLENÍM VE VYBRANÉ LOKALITĚ

Pro analýzu realitního trhu je zde vybráno město Brno, respektive okresy Brno-město a Brno-venkov.

3.1 Obecná charakteristika okresů Brno-město a Brno-venkov

Město Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhým největším městem České republiky a zároveň největším městem na Moravě. Ve městě žije kolem 400 000 obyvatel, ale dojíždí do něj dalších asi 150 000 osob. Brno je rychle se rozvíjející, moderní centrum průmyslu, obchodu, vědy, informačních technologií, výzkumu a inovací. Je centrem mezinárodních veletrhů a výstav, které přilákají každoročně kolem 800 000 návštěvníků. Město je také sídlem soudnictví a vysokého školství, proto má značný nadregionální význam.³⁷ Je sídlem Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu, Ústavního soudu ČR, ale i Kanceláře veřejného ochránce práv (ombudsmana), Úřadu na ochranu hospodářské soutěže a Nejvyššího státního zastupitelství.³⁸ Nachází se zde 13 vysokých škol, se 3 univerzitními kampusy a díky tomu láká velké firmy, které zde z řad absolventů získávají kvalitní zaměstnance. K výhodnosti investic do bydlení přispívá i strategická poloha Brna a jeho dobrá dopravní dostupnost. Zájem žít v tomto městě podněcuje jistě i jeho kulturní a sportovní vyžití, kulturní památky a nákupní centra.³⁹

Protékají zde dvě řeky - Svitava a Svratka. Na severozápadě města se nachází Brněnská přehrada, sloužící k rekreaci. Na území okresu se nachází přírodní památky a rezervace, příkladem může být Červený kopec v katastru Brno-Bohunice, či Stránská skála v katastru Brno-Slatina.

Je zde evidováno 1430 kulturních a 6 národních kulturních památek. Známa je vila Tugendhat (architektem byl Ludwig Mies van der Rohe), dílo funkcionalistické architektury. Také je zde přes 50 kostelů, hvězdárna a zoologická i botanická zahrada.

³⁷ OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz : *Charakteristika Jihomoravského kraje*[online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-jihomoravskeho-kraje-1967.html>

³⁸ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Charakteristika okresu Brno-město*[online]. ČSÚ [04.01.2016]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto

³⁹STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. www.brno.cz. *Brno město pro business*[online].2015. Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Business_prospekt/BBF2015CZ.pdf

Sportovně založeným obyvatelům je k dispozici 600 sportovních zařízení a sportovišť. Patří k nim bazény, hřiště, tělocvičny. Vyhledávaný je areál Riviéra s venkovními bazény nebo rekreační areál Kraví hora.⁴⁰

Okres Brno-venkov tvoří široký pás, jenž obklopuje ze všech stran město Brno. Okres vznikl po reformě státní správy v roce 1960. Brno-venkov nemá vlastní okresní město. Po městě Brně je v rámci Jihomoravského kraje druhý nejvyšší okres a postupně se zvyšuje.

Brno-venkov má vzhledem ke své poloze velkou intenzitu dopravy. Silniční doprava i železniční trasy procházející tímto územím pozitivně ovlivňují hospodářství i rozvoj v podnikatelské sféře. Vzhledem k tomu, že mnozí obyvatelé okresu nacházejí pracovní příležitosti v Brně, patří registrovaná míra nezaměstnanosti dlouhodobě mezi nejnižší v Jihomoravském kraji.

Okres je zajímavý pro místní obyvatele a turisty i vzhledem k množství stavebně-historických památek. Mezi nimi najdeme památky všech stavebních slohů od románského až po architekturu 20. století, včetně památek lidového stavitelství. Dochovalo se zde přes 400 významných uměleckých a kulturních památek.

Velký vliv na zvyšování obyvatel mají přistěhovalí z okresu Brno-město, využívají zde dobrých podmínek pro výstavbu rodinných domů a bytů v klidném prostředí s relativně dobrou dopravní dostupností do města Brna. Od 1. ledna 2003 jsou jednotlivé obce okresu seskupeny do správních obvodů obcí s rozšířenou působností (dále jen ORP), celkově jich má tento okres 7. Sídla ORP jsou rozmístěna ve městech Ivančice, Pohořelice, Kuřim, Rosice, Šlapanice, Tišnov a Židlochovice.⁴¹

Atraktivita okolí Brna, sociální podmínky, kulturní vyžití a dobré pracovní příležitosti, to vše ovlivňuje bytovou výstavbu tohoto města.

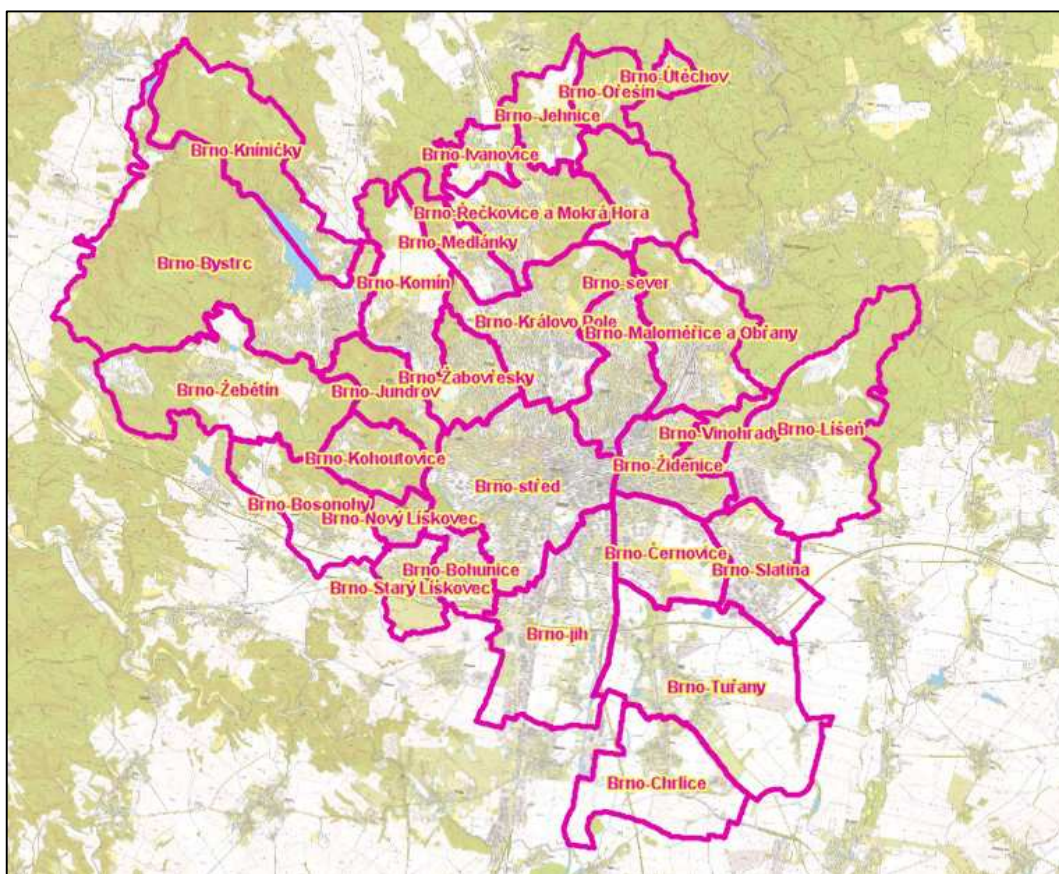
40 ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: Charakteristika okresu Brno-město[online]. ČSÚ [04.01.2016]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto

41 ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: Charakteristika okresu Brno-venkov[online]. ČSÚ [01.02.2013]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto

3.2 Územní struktura

Statutární **město Brno** se člení na 29 městských částí (viz obr. 3.1). Největší z nich podle počtu obyvatel je městská část Brno-střed, která má podle registru sčítání obvodů a budov ČSÚ 73 006 obyvatel (viz příloha 1). Vysoký počet obyvatel oproti ostatním městským částem má také Brno-sever se svými 46 144 obyvateli. V těchto městských částech je také největší počet bytů. Naopak nejmenší městská část, co se týče počtu obyvatel a zároveň počtu bytů je Brno-Ořešín (564 obyv. a 219 bytů) a Brno-Útěchov (751 obyv. a 315 bytů)

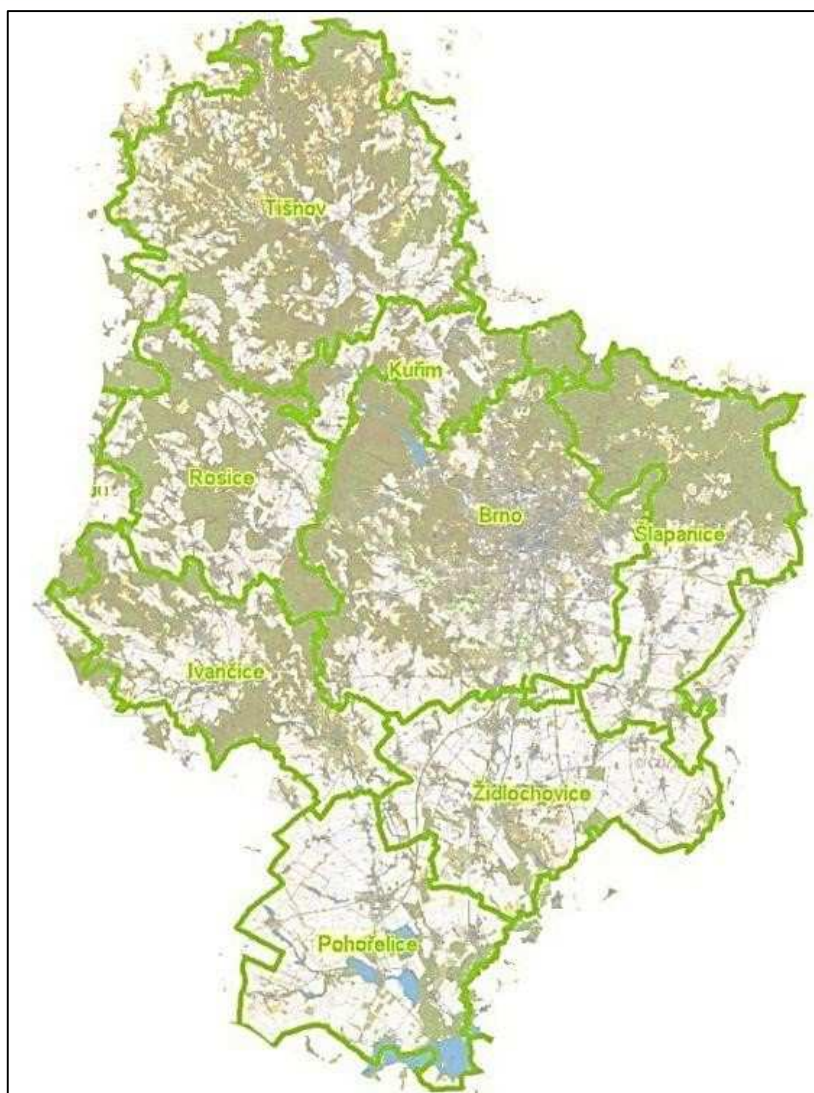
Obr. 3.1 Městské části okresu Brno-město



Zdroj: ČSÚ, Registr sčítání obvodů a budov

Brno-venkov se člení na 7 ORP, které jsou vyobrazeny v obr. 3.2.

Obr. 3.2 ORP okresu Brno-venkov



Zdroj: ČSÚ, Registr sčítání obvodů a budov

Nejvíce evidovaných obyvatel je ve Šlapanicích. Tato ORP eviduje 61 816 obyvatel a celkem je na tomto území 25 860 bytů, z nichž obydlených je 22 637. Nejméně obyvatel je evidovaných v Pohorelicích, kde je i nejmenší počet bytů (viz příloha 2).

3.3 Bytový fond

Jedinou rozsáhlou inventarizací domovního a bytového fondu, z které lze usuzovat o úrovni bydlení, jsou výsledky SLDB 2011. Podle těchto údajů se v Brně nacházelo v roce 2011 40 676 domů a z nich obydlených bylo 37 700, přičemž rodinných bylo celkem 26 833 a bytových 9 638. Bytový fond čítal celkem 177 465 bytů, z nich obydlených 163 596 (z toho byty v rodinných domech tvořily 33 207 a v bytových domech 128 761). Od roku 1961 do roku 2011 se domovní fond Brna rozrostl o 21,2 % a ještě výrazněji se rozrostl jeho bytový fond (o 63,8%).

V roce 2011 dosahoval počet obyvatel Brna téměř 386 000 a obývali necelých 164 000 bytů. Největší počet obyvatel se soustředil do 5 městských částí, v nichž bylo zároveň nejvíce bytů. Jednalo se o městské části (vyznačené v tab. 3.1) Brno-střed (16,7 % obyvatel, 17,2 % bytů), Brno-sever (12,3 % obyvatel, 13,3 % bytů), Královo pole (7,4 %, 7,6 %), Líšeň (6,9 %, 6,5 %) a Bystrc (6,3 %, 6,5 %).

Tab. 3.1 Nejvyšší podíly městských částí Brna na obyvatelstvu a na obydlených bytech

Podíl městské části na			
Počtu obyvatel		Počtu obydlených bytů	
Městská část	%	Městská část	%
Brno-střed	16,7	Brno-střed	17,2
Brno-sever	12,3	Brno-sever	13,3
Brno-Královo Pole	7,4	Brno-Královo Pole	7,6
Brno-Líšeň	6,9	Brno-Líšeň	6,5
Brno-Bystrc	6,3	Brno-Bystrc	6,5

Zdroj dat: ČSÚ (SLDB 2011), vlastní úprava

Naopak městské části Ořešín, Útěchov, Kníničky, Jehnice a také Ivanovice zaujímali z celkového počtu obydlených bytů v souhrnu pouze 1,1% a z celkového počtu obyvatel Brna jich zde žilo pouze 1,3%.⁴²

⁴² ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: Bytový fond a výstavba bytů v městských částech Brna[online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11280/25897005/byty_brno_2015.pdf/a45df075-dee6-475a-a1a4-019faa2e654c

Přes 90% obyvatel bydlících v bytových domech bylo v městské části Vinohrady, Bystrc, střed, Bohunice a Starý Lískovec (viz tab. 3.2).

Tab. 3.2 Nejvyšší podíly městských částí Brna podle druhu obydlených bytů

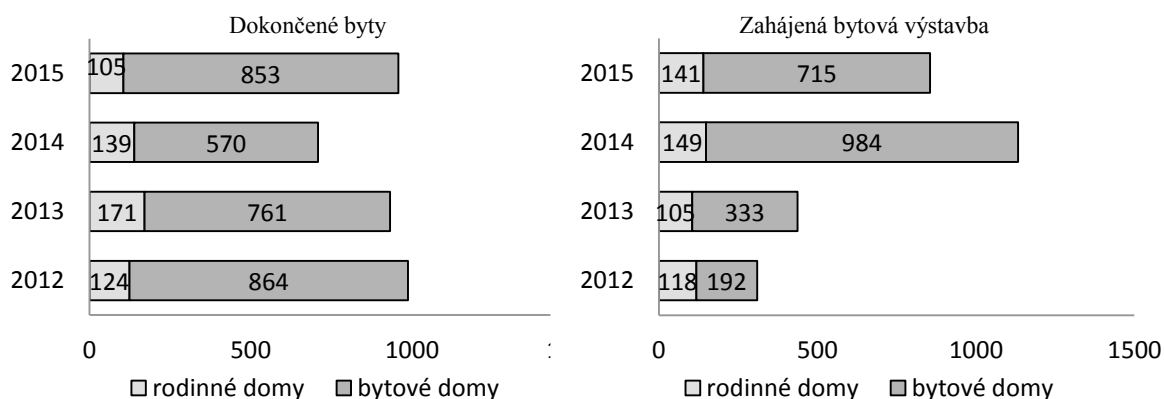
Podíl obydlených bytů v městské části			
v rodinných domech		v bytových domech	
Městská část	%	Městská část	%
Brno-Ořešín	98,9	Brno-Vinohrady	99,1
Brno-Tuřany	95,6	Brno-Bystrc	92,9
Brno-Kníničky	90,5	Brno-střed	91,7
Brno-Ivanovice	89,8	Brno-Bohunice	91,3
Brno-Útěchov	89,7	Brno-Starý Lískovec	91,1

Zdroj dat: ČSÚ (SLDB 2011), vlastní úprava

V městských částech Ořešín, Tuřany a Kníničky bylo naopak přes 90% obyvatel bydlících v domech rodinných. Z toho plyne, že byty v bytových domech se soustřeďovaly v centru města a jeho blízkosti, a rodinné domy byly převážně v okrajových městských částech.

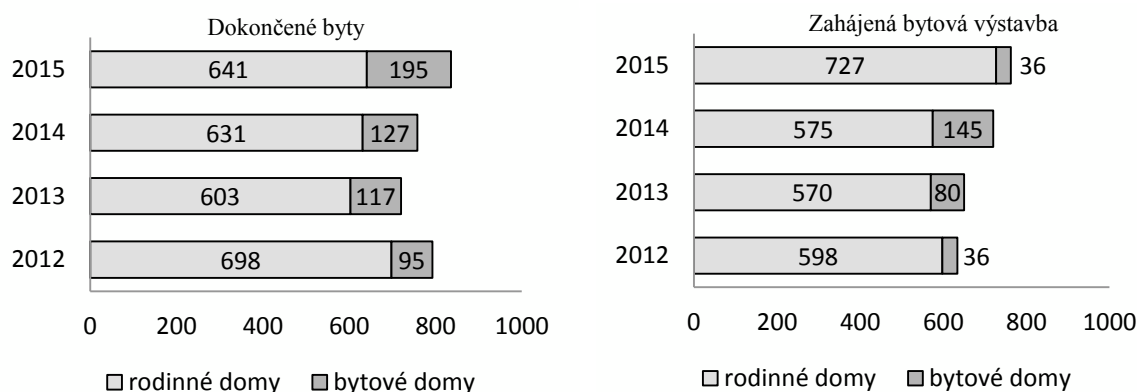
Patrné jsou i rozdíly ve struktuře bytové výstavby při porovnání okresu Brno-město a sousedního okresu Brno-venkov, tato odlišnost je zřejmá z obr. 3.3 a 3.4. Zatímco se v okrese Brno-město staví převážně bytové domy, u okresu Brno-venkov převažuje výstavba domů rodinných.

Obr. 3.3 Bytová výstavba v okrese Brno-město



Zdroj: ČSÚ, vlastní úprava, data pro rok 2015 jsou pouze předběžná

Obr. 3.4 Bytová výstavba v okrese Brno-venkov



Zdroj: ČSÚ, vlastní úprava, data pro rok 2015 jsou pouze předběžná

3.4 Analýza jednotlivých tržních segmentů

Pro účely této práce byly vybrány nejvíce obchodovatelné nemovitosti na realitním trhu okresů Brno-město a Brno-venkov. Konkrétní údaje k mapování těchto oblastí byly získávány z realitního serveru Sreality.cz. Databáze tohoto serveru shromažďuje nabídky nemovitostí z realitního trhu ČR přímo od majitelů nemovitostí nebo realitních kanceláří.

Veškerá uvedená data nejsou starší, než 3 měsíce. Analýza je zaměřena na byty jednopokojové (1+1, 1+kk), dvoupokojové (2+1 a 2+kk), třípokojové (3+1, 3+kk) a čtyřpokojové (4+1, 4+kk). Je potřeba si také zdůraznit, že ceny bytů uváděné v této práci jsou čerpány z inzerátů a nejedná se tudíž o ceny prodejní. BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ (2007, s. 140) tvrdí že „ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy“.

3.4.1 Byty s dispozicí 1+kk a 1+1

V lokalitě Brno-město a Brno-venkov se ve sledovaném období inzerovalo na serveru Sreality.cz celkem 86 inzerátů. Na Brněnském trhu nemovitostí se jedná o jedny z nejvíce poptávaných skupin bytů. Malé byty jsou poptávány z důvodu výhodných podmínek při pořizování hypotéky.

Jsou to byty s malou podlahovou plochou. Průměrná velikost podlahové plochy se pohybuje kolem 37 m² v okrese Brno-město (viz tab. 3.3) a s o něco větší podlahovou plochou (39 m²) je průměrně nabízen v okrese Brno-venkov, ale výjimečně se objevují v nabídkách RK i byty s podlahovou plochou kolem 70 m².

Tab. 3.3 Byty (1+kk a 1+1)

Zjišťované údaje / lokalita	Brno-město		Brno-venkov
Cenový rozptyl (Kč/m²)	24242-87500		28571-58485
Rozptyl velikostí (m²)	12-71		28-59
Průměrná velikost bytu (m²)	37		39
Průměrná cena bytu (Kč/m²)	53254		37930
Podle stavu bytu:	Brno-město		Brno-venkov
➤ Novostavba	52980		37376
➤ Před rekonstrukcí	57500 ⁽⁴³⁾		/
➤ Po rekonstrukci	51242		39037
Podle typu konstrukce:	Brno-město		Brno-venkov
➤ Cihlový (celkem Kč/m²)	53964		36836
• Novostavba	52980		37376
• Před rekonstrukcí	57500 ⁽⁴⁴⁾		/
• Po rekonstrukci	56663		30217 ⁽⁴⁵⁾
➤ Panelový (celkem Kč/m²)	49577		40801
• Před rekonstrukcí	/		/
• Po rekonstrukci	49577		40801
Průměrné ceny bytů podle podlaží (Kč/m²):	Novostavby	Starší byty	Celkem
v 1. patře /celkem bytů	42677	48204	45046
v 2. - 4. patře /celkem bytů	47736	53588	49479
v 5. a vyšším patře /celkem bytů	58229	49242	53915

Zdroj: vlastní výpočty, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Ceny se v případě bytů v okrese Brno-město pohybovaly v rozmezí 24 242 až 87 500 Kč/m². V okrese Brno-venkov byly nabízeny byty s cenovým rozptylem 28 571 až 58 485 Kč/m² (viz tab. 3.3).

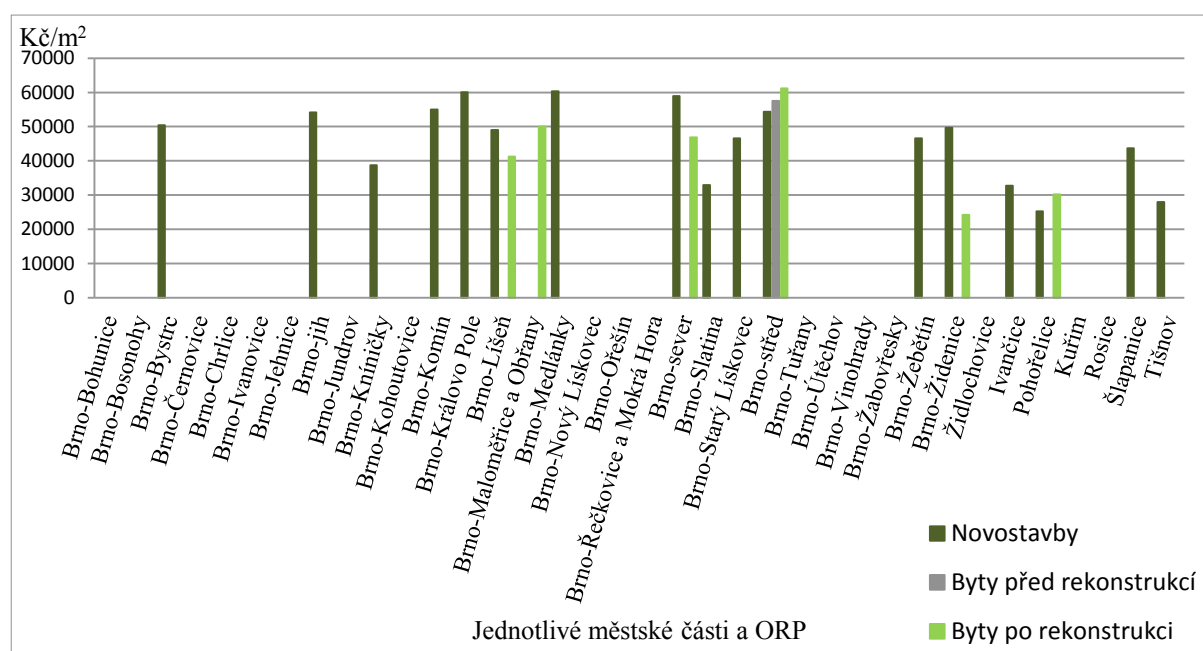
Z analýzy, pro kterou byly směrodatná data z internetového serveru Sreality.cz vyplývá, že průměrná cena novostavby v okrese Brno-město je 52 980 Kč/m². V okrese Brno-venkov činí

^{43, 44, 45} hodnota vyplývá pouze z ceny jednoho bytu

průměrná cena tamních novostaveb 37 376 Kč/m². Novostavby bytů s touto dispozicí se vyskytovaly nejčastěji v městské části Brno-sever (11 bytů s průměrnou cenou 58 892 Kč/m²) a v Brno-střed (7 bytů s průměrnou cenou 54 336 Kč/m²). V okrese Brno-venkov se novostavby s touto dispozicí vyskytovaly nejčastěji ve Šlapanicích (5 bytů s průměrnou cenou 45 012 Kč/m²) a v Ivančicích (4 byty, 32 706 Kč/m²).

Byty před rekonstrukcí se prakticky nevyskytovaly v žádném ze sledovaných okresů a byty již zrekonstruované byly ve větším množství nabízeny pouze v okrese Brno-město a to jak cihlové, tak i panelové. Průměrné ceny cihlových bytů jsou vyobrazeny v obr. 3.5.

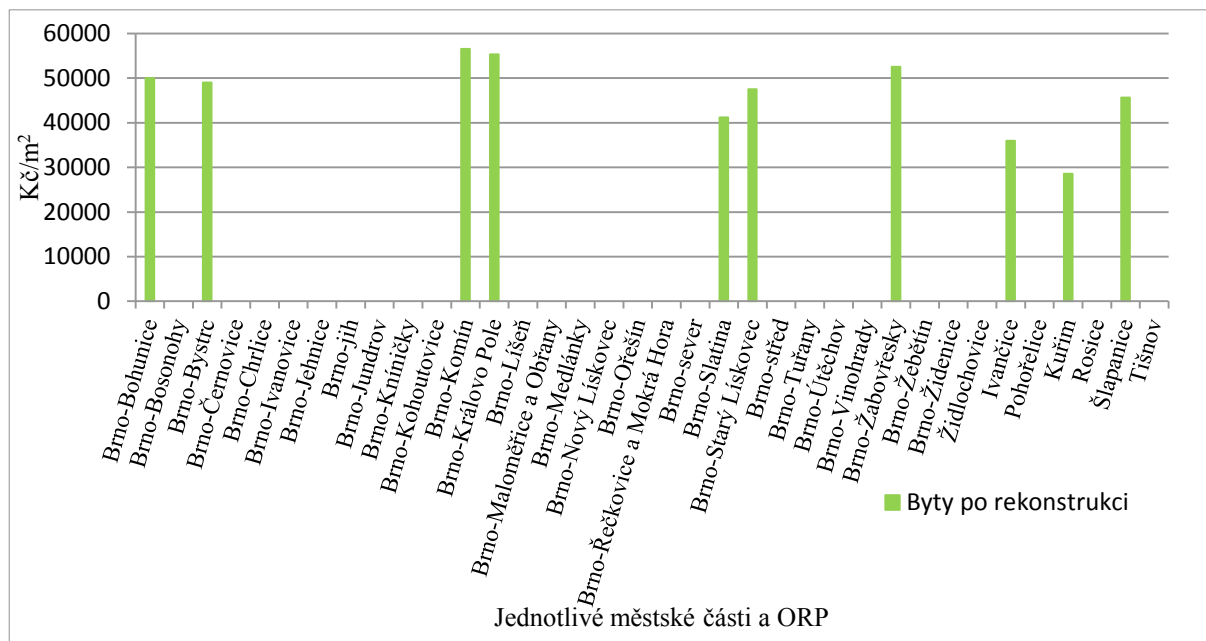
Obr. 3.5 Byty 1+kk a 1+1 - cihlová zástavba



Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Byty panelové byly nejčastěji nabízeny RK v městské části Brno-Bystřice a Starém Lískovci, kde se nachází velká panelová sídliště. V okrese Brno-venkov byly panelové byty k prodeji nabízeny jen ojediněle. V nabídkách RK se objevovaly nabídky na prodej bytů pouze již zrekonstruovaných. Byty před rekonstrukcí, ať už panelové či cihlové, s dispozicí 1+kk a 1+1 nebyly na trhu v době analýzy prakticky k dostání (pouze 1 cihlový byt ve středu města Brna). Průměrné ceny panelových bytů zachycuje obr. 3.6.

Obr. 3.6 Byty 1+kk a 1+1 – panelová zástavba



Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1. února-12. dubna 2016

Nabídka nových bytů

Nabídku nových bytů o dispozici 1+kk ovlivnil výrazně ve sledovaném období bytový dům VISTA, který disponuje 66 bytovými jednotkami pouze s touto dispozicí. Na serveru Sreality.cz bylo v období od února do dubna nabízeno realitními kancelářemi celkem 7 bytů z tohoto komplexu s rozlohou v rozmezí 28-35m² a cenou od 1 599 000 Kč do 1 990 000 Kč (viz příloha 3). Nejdražší bytové jednotky mají lodžii o výměře 4m². Dům se nachází v městské části Brno-sever na ulici třídy Generála Píky a má celkem 9 podlaží, přičemž k bydlení je určeno patro 4 a vyšší. Předností tohoto bytového komplexu je jeho lokalita s dobrou dopravní dostupností do centra města Brna, tak i na hlavní dopravní tahy mimo Brno. Kvalitu bydlení zhodnocuje i blízkost přírodního území Planýrka, botanické zahrady a sportovně relaxačního centra. v okolí je taktéž škola, supermarket, knihovna, lékárna a zastávky MHD. Velkou výhodou tohoto bytového komplexu je možnost parkovacího stání hned u objektu.⁴⁶

Celková databáze bytů s dispozicí 1+kk a 1+1 viz příloha 3

⁴⁶ REALITNÍ SPOLEČNOST MIG.s.r.o. Bytový dům Vista[online]. Dostupné z: <http://www.bdvista.cz/cz/lokalita>

3.4.2 Byty s dispozicí 2+kk a 2+1

Společně s byty jednopokojovými se jedná o skupinu nejvíce poptávaných bytů. Zájem o tento typ bytů mají často mladé rodiny a také starší lidé, kteří se po odstěhování svých potomků často stěhují do menšího bytu, aby ušetřily na nákladech na bydlení a snížily i náročnost na údržbu bytu. Tento typ nemovitosti je také vyhledáván ze strany investorů pro následný pronájem.

Tab. 3.4 Počet dokončených bytů podle velikostí

Okres	Období	Garsonka	Byty s kuchyní a			
			1 pokojem	2 pokoji	3 pokoji	4 pokoji
Brno-město	2010	12	149	354	249	83
	2011	47	96	295	254	68
	2012	191	87	298	237	49
	2013	36	169	341	158	53
	2014	48	151	184	141	34
Brno-venkov	2010	21	9	121	63	11
	2011	4	26	62	47	2
	2012	-	20	43	28	4
	2013	-	18	65	28	6
	2014	-	8	82	35	2

Zdroj dat: ČSÚ (Veřejná databáze), www.vdb.czso.cz

Z dostupných dat ČSÚ je zřejmé, že dvoupokojové byty s kuchyní jsou nejčastěji stavěným bytem, a to v obou sledovaných okresech. Z tabulky 3.4 je však patrný pokles dokončených bytů za roky 2010 až 2014, který souvisí s dopady ekonomické krize, která mimo jiné zapříčinila prodloužení doby výstavby a pokles zásoby rozestavěných bytů.⁴⁷

Ceny se v případě bytů o této dispozici v okrese Brno-město pohybovaly v rozmezí 19 290 až 77 065 Kč/m². V okrese Brno-venkov byly nabízeny byty s cenovým rozptylem 8000 až 56 667 Kč/m² (viz tab. 3.5). Průměrná cena novostavby v okrese Brno-město je 47 964 Kč/m².

⁴⁷ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Vybrané údaje o bydlení 2014*. [online] MMR, Praha 2015. ISBN: 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/039fb578-69a4-427a-bebb-a199e440b2c1/Vybrane-udaje-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>

V okrese Brno-venkov činí průměrná cena tamních novostaveb 35 863 Kč/m². Novostavby bytů s touto dispozicí se vyskytovaly nejčastěji v městské části Brno-střed (29 bytů, přičemž jejich průměrná cena byla 52 541 Kč/m²), v Bystřici (8 bytů s průměrnou cenou 43 471 Kč/m²), Židenicích (11 bytů, 46 612 Kč/m²) a v městské části Brno-sever (8 bytů, 52 188 Kč/m²). V okrese Brno-venkov se novostavby s touto dispozicí vyskytovaly nejčastěji ve Šlapanicích (8 bytů, 39 762 Kč/m²) a v Pohořelicích (5 bytů, 24 225 Kč/m²).

Tab. 3.5 Byty (2+kk a 2+1)

Zjišťované údaje / lokalita	Brno-město	Brno-venkov	
Cenový rozptyl (Kč/m²)	19290 - 77065	8000 - 56667	
Rozptyl velikostí (m²)	34 - 175	38 - 131	
Průměrná velikost bytu (m²)	65	60	
Průměrná cena bytu (Kč/m²)	47501	33684	
Podle stavu bytu:	Brno-město	Brno-venkov	
➤ Novostavba	47964	35863	
➤ Před rekonstrukcí	41385	8000 ⁽⁴⁸⁾	
➤ Po rekonstrukci	47734	30632	
Podle typu konstrukce:	Brno-město	Brno-venkov	
➤ Cihlový (celkem Kč/m ²)	47871	33748	
• Novostavba	47964	35863	
• Před rekonstrukcí	41684	8000 ⁽⁴⁹⁾	
• Po rekonstrukci	48988	32063	
➤ Panelový (celkem Kč/m ²)	45192	22044 ⁽⁵⁰⁾	
• Před rekonstrukcí	43012	/	
• Po rekonstrukci	47738	22044 ⁽⁵¹⁾	
Průměrné ceny bytů podle podlaží (Kč/m²):	Novostavby	Starší byty	Celkem
v 1. patře /celkem bytů	43738	33668	41221
v 2. - 4. patře /celkem bytů	42909	43147	42969
v 5. a vyšším patře /celkem bytů	54971	54450	54849

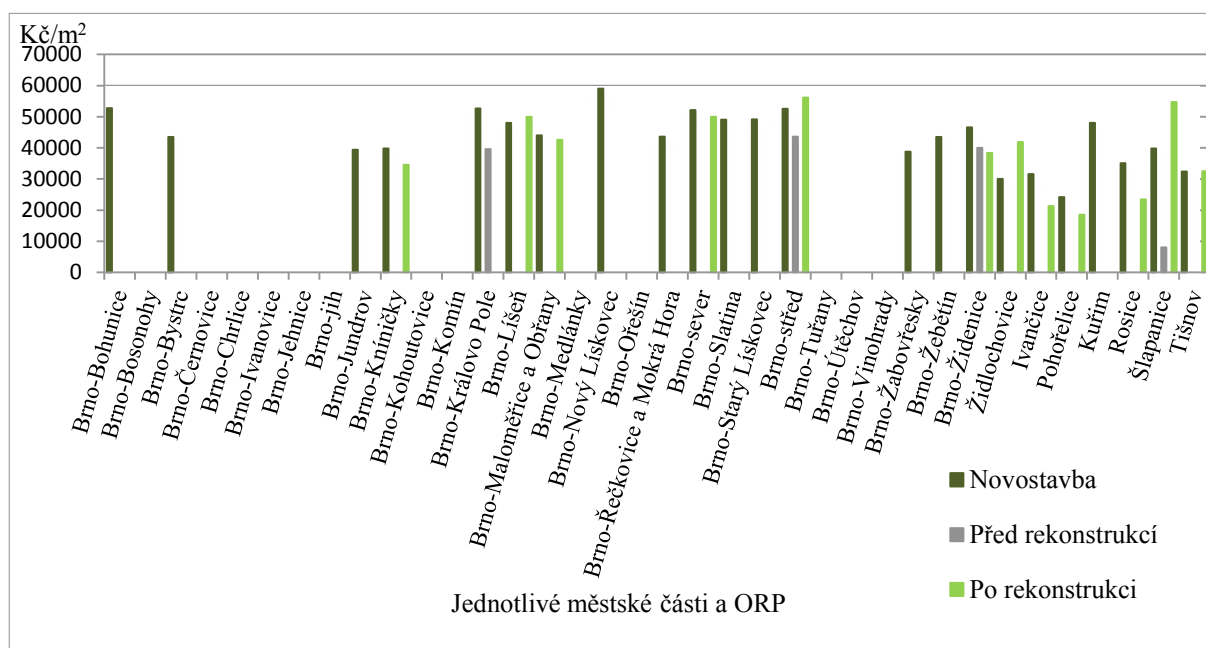
Zdroj: vlastní výpočty, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

^{48,49,50,51} hodnota vyplývá pouze z ceny jednoho bytu

Byty před rekonstrukcí se nabízely ojediněle v obou okresech, přičemž s panelovým bytem o této dispozici se dalo setkat v inzerátech pouze u okresu Brno-město (3 byty v Novém Lískovci, Bystři a Žabovřeskách).

Byty již zrekonstruované byly ve větším množství nabízeny v okrese Brno-město. Cihlové byty tohoto okresu o dispozici 2+1 nebo 2+kk byly nabízeny nejvíce v městské části Brno-střed (celkem 7 bytů s průměrnou cenou 56 194 Kč/m²), u ostatních městských částí a ORP se byty cihlové, či panelové vyskytovaly jen v nízkém počtu (max. 2 byty). Průměrné ceny bytů jsou vyobrazeny v obr. 3.7 a 3.8.

Obr. 3.7 Byty 2+kk a 2+1 - cihlová zástavba

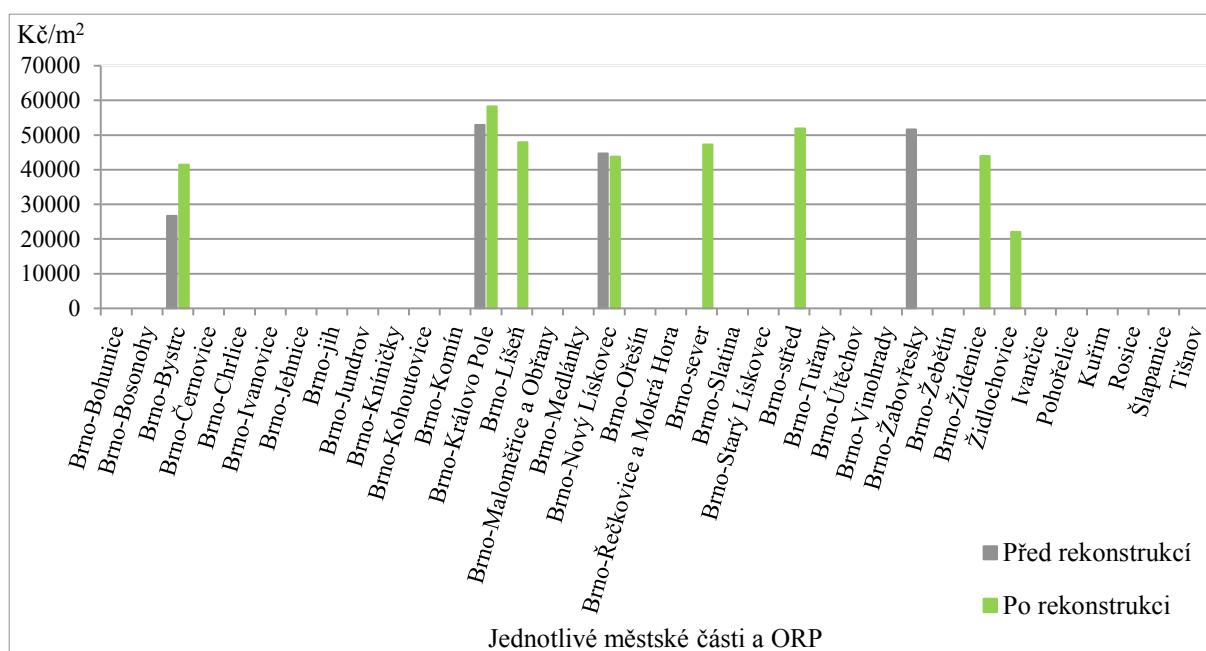


Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Celkem bylo za dobu vytváření databáze potřebné pro tuto práci nabízeno na realitním serveru Sreality.cz pouze 16 panelových bytů. Většina těchto bytů byla v okrese Brno-město. Panelový byt o této dispozici v okrese Brno-venkov byl pouze v Židlochovicích. Jednalo se o byt s inzerovanou cenou 1 499 000 Kč a výměrou 68m², tedy 22 044 Kč/m². Cena panelových bytů v okrese Brno-město se pohybovala v rozmezí 26 667 Kč – 58 235 Kč. Liší se nabízené ceny bytů před rekonstrukcí a ceny bytů po rekonstrukci, u kterých je průměrná cena o cca 2000 Kč/m² vyšší ⁵². Průměrné ceny těchto bytů jsou vyobrazeny v obr. 3.8.

⁵² Vlastní výpočet z přílohy č. 4

Obr. 3.8 Byty 2+kk a 2+1 - panelová zástavba



Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1. února-12. dubna 2016

Nabídka nových bytů

Stejně jako u bytů s dispozicí 1+kk a 1+1 převládají v nabídkách inzerátů novostavby. Na nabídce novostaveb s dispozicí 2+kk a 2+1 se nejvíce podílel rezidenční dům na ulici Vídeňská. Ve sledovaném období zde bylo nabízeno celkem 9 bytů s tímto dispozičním řešením. Jedná se o bezbariérovou novostavbu s výtahem. V přízemí domu budou obchodní prostory, v druhém a třetím patře ordinace a 4. až 8. patro bude sloužit k bydlení. Celkem bude mít tento komplex 30 bytů s dispozicemi 1+kk až 4+kk. Vzhledem k atraktivní lokalitě v centru města a tudíž veškeré občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti na dosah, mohou být tyto byty lákavé i pro investory. Plánované dokončení je v roce 2016.⁵³

Celková databáze bytů s dispozicí 2+kk a 2+1 viz příloha 4

⁵³ BRAVIS REALIT s.r.o. *Rezidence Vídeňská*[online]. Dostupné z: <http://www.bravis.cz/rezidence-videnska>

3.4.3 Byty s dispozicí 3+kk a 3+1

Byty o dispozici 3+kk jsou hned po bytech 2+kk stavěny nejvíce (viz tab. 3.4), ovšem v tabulce 3.4., ve které jsou zachyceny počty dokončených bytů v okrese Brno-město a venkov, je patrná klesající tendence.

V době analýzy bylo nabízeno na serveru Sreality.cz 107 bytů s dispozicí 3+kk nebo 3+1. Jednalo se o byty s velkým cenovým i velikostním rozptylem u obou okresů. Průměrná velikost bytů na venkově byla 80m² a v okrese Brno-město ještě o 10m² více. Rozdílná byla i průměrná cena v těchto okresech. Zatímco průměrná inzerovaná cena v okrese Brno-venkov byla 36 544 Kč/m², v okrese Brno-město se nabízely byty o dispozici 3+kk, či 3+1 za daleko vyšší průměrnou cenu. Průměrná cena městských částí byla 49 593 Kč/m² (viz tab. 3.6).

Nejpočetnější nabídku tvoří stejně jako u předešlých dispozic novostavby. Celkem jich bylo nabízeno 65. Bytů po rekonstrukci se nabízelo 33 a nejméně bylo bytů v původním stavu bez rekonstrukce, kterých se nabízelo pouze 9.

Tyto starší byty měli v okrese Brno-venkov v inzerci minimální zastoupení. Ze 42 bytů jich bylo na venkově jen 7. Jejich průměrná cena byla 32 296 Kč/m², zatímco nabízená průměrná cena za starší byt v okrese Brno-město dosahovala 48 940 Kč/m².⁵⁴

Inzerce novostaveb se týkala zejména městské části Brno-střed (17 bytů s průměrnou cenou 55 278 Kč/m²), Brno-sever (10 bytů s průměrnou cenou 56 062 Kč/m²) a Brno-Bystrc (6 bytů s průměrnou cenou 42 446 Kč/m²). V okrese Brno-venkov se vyskytovaly novostavby ve větším počtu pouze ve Šlapanicích (6 bytů, 39 950 Kč/m²).

⁵⁴ Vlastní výpočet z přílohy č.5

Tab. 3.6 Byty (3+kk a 3+1)

Zjišťované údaje / lokalita	Brno-město		Brno-venkov
Cenový rozptyl (Kč/m²)	24484 - 81295		18878 - 56327
Rozptyl velikostí (m²)	56 - 231		49 – 110
Průměrná velikost bytu (m²)	90		80
Průměrná cena bytu (Kč/m²)	49593		36544
Podle stavu bytu:	Brno-město		Brno-venkov
➤ Novostavba	50751		39022
➤ Před rekonstrukcí	49529		32763
➤ Po rekonstrukci	49621		33826
Podle typu konstrukce:	Brno-město		Brno-venkov
➤ Cihlový (celkem Kč/m ²)	50865		37070
• Novostavba	50751		39022
• Před rekonstrukcí	47033		24176 ⁽⁵⁵⁾
• Po rekonstrukci	54578		32158 ⁽⁵⁶⁾
➤ Panelový (celkem Kč/m ²)	40698		33738
• Před rekonstrukcí	41320 ⁽⁵⁷⁾		32763 ⁽⁵⁸⁾
• Po rekonstrukci	40698		34226 ⁽⁵⁹⁾
Průměrné ceny bytů podle podlaží (Kč/m²):	Novostavby	Starší byty	Celkem
v 1. patře /celkem bytů	35101	43631	39366
v 2. - 4. patře /celkem bytů	48936	47634	48481
v 5. a vyšším patře /celkem bytů	54920	45498	51021

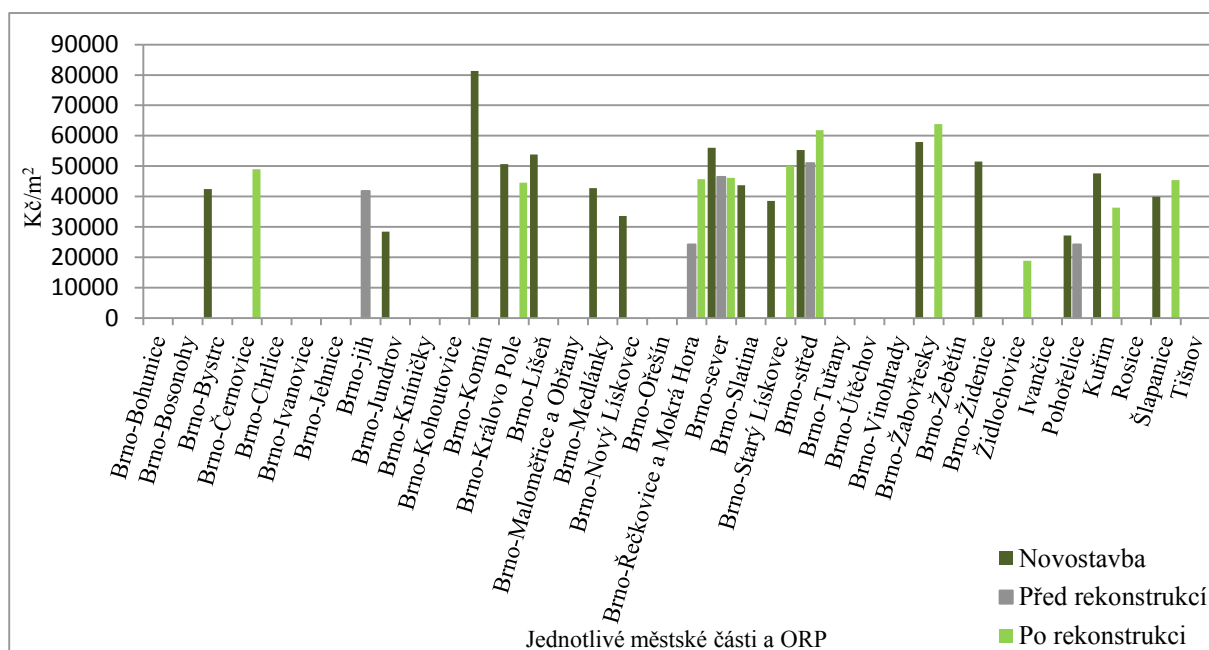
Zdroj: vlastní výpočty, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Byty před rekonstrukcí jsou nabízeny ojediněle v obou sledovaných okresech, celkově jich bylo po dobu analýzy nabízeno pouze 9, z toho 3 byty byly ve středu města Brna.

Byty cihlové již zrekonstruované se nejvíce nabízely ve středu města Brna. Průměrné ceny cihlových bytů zachycuje obr. 3.9.

^{55,56,57,58,59} hodnota vyplývá pouze z nízkého počtu bytů (max. 2)

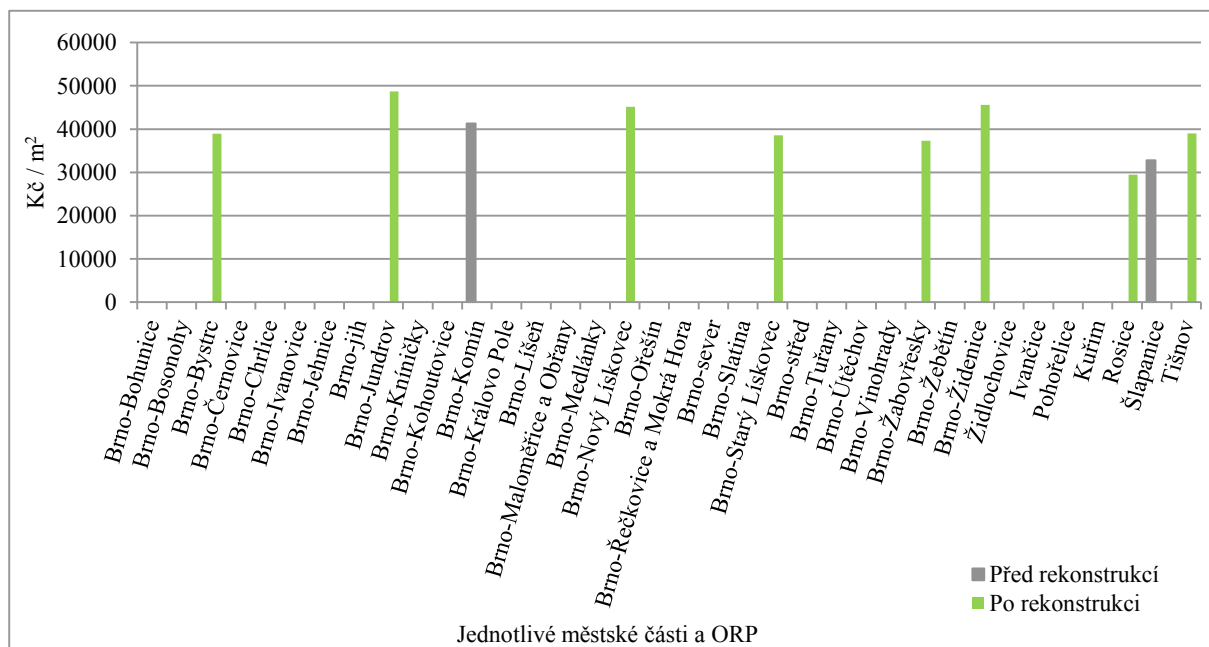
Obr. 3.9 Byty 3+kk a 3+1 - cihlová zástavba



Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Byty panelové po rekonstrukci se nejvíce nabízely v Brně-Bystřci. Průměrné ceny panelových bytů zachycuje obr. 3.10

Obr. 3.10 Byty 3+kk a 3+1 - panelová zástavba



Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Nabídka nových bytů

Nabídku nových bytů o této dispozici rozšířil bytový dům Pod Petrovem, na území mezi ulicemi Kopečná a Jircháře, tedy v samotném centru Brna. Na serveru Sreality.cz bylo nabízeno z tohoto komplexu celkem 7 bytů o dispozici 3+kk viz příloha 5. Komfort bydlení mimo jiné zajišťuje vlastní garážové stání v podzemním podlaží. Dům má navrženy 2 výtahy procházející přes všech 5 podlaží a bude zde zajištěn i bezbariérový přístup. Nacházet se zde bude celkem 56 bytových jednotek a jedna prodejna. Kvalitu bydlení bude navyšovat i soukromé klidové atrium s okrasnou zelení patřící k domu. Konec výstavby je naplánován na listopad 2016.⁶⁰ Celková databáze bytů s dispozicí 3+kk a 3+1 viz příloha 5.

3.4.4 Byty s dispozicí 4+kk a 4+1

Tyto byty se vyznačují velkou podlahovou plochou v rozmezí od 75 m² až do 370 m² a také vysokými pořizovacími náklady. V době analýzy bylo na serveru Sreality.cz nabízeno pouze 63 takových bytů. Byty před rekonstrukcí se na serveru Sreality.cz ve sledovaném období prakticky nevyskytovaly a nabídka bytů po rekonstrukci poskytovala jen omezený vzorek bytů.

Dostatečná nabídka inzerovaných bytů byla pouze u novostaveb, kterých bylo 50. Výstavba těchto bytů není tak častá, jako u předešlých dispozic. V okrese Brno-venkov se tyto byty staví spíše výjimečně, přičemž od roku 2010 do roku 2014 měla tato výstavba klesající tendenci. V roce 2010 bylo postaveno v okrese Brno-venkov 11 takových bytů, v roce 2014 se postavily pouze 2.

Klesající tendenci měla i výstavba bytů s touto dispozicí v okrese Brno-město, kde byl počet novostaveb sice vyšší, než na venkově, ale nedosahoval takového počtu, jako byty dvoupokojové, či třípokojové. Zatímco se v roce 2010 postavilo 83 bytů, v roce 2014 jich bylo už jenom 34.

⁶⁰KOMFORT BRNO s.r.o. *Bytový dům Pod Petrovem*[online]. Dostupné z: <http://www.podpetrovem.cz/o-projektu/>

Tab. 3.7 Byty (4+kk a 4+1)

Zjišťované údaje / lokalita	Brno-město	Brno-venkov	
Cenový rozptyl (Kč/m²)	14235 - 66406	4360 – 50831	
Rozptyl velikostí (m²)	75 - 370	83 – 250	
Průměrná velikost bytu (m²)	130	110	
Průměrná cena bytu (Kč/m²)	47506	36431	
Podle stavu bytu:	Brno-město	Brno-venkov	
➤ Novostavba	48280	36431	
➤ Před rekonstrukcí	41250	/	
➤ Po rekonstrukci	43858	/	
Podle typu konstrukce:	Brno-město	Brno-venkov	
➤ Cihlový (celkem Kč/m²)	47981	36431	
• Novostavba	48737	36431	
• Před rekonstrukcí	41250 ⁶¹	/	
• Po rekonstrukci	44647	/	
➤ Panelový (celkem Kč/m²)	42752	/	
• Před rekonstrukcí	/	/	
• Po rekonstrukci	42752	/	
Průměrné ceny bytů podle podlaží (Kč/m²):	Brno město a Brno-venkov		
	Novostavby	Starší byty	Celkem
v 1. patře /celkem bytů	36552	42334	38287
v 2. - 4. patře /celkem bytů	46308	44366	45778
v 5. a vyšším patře /celkem bytů	51025	41250	50537

Zdroj: vlastní výpočty, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

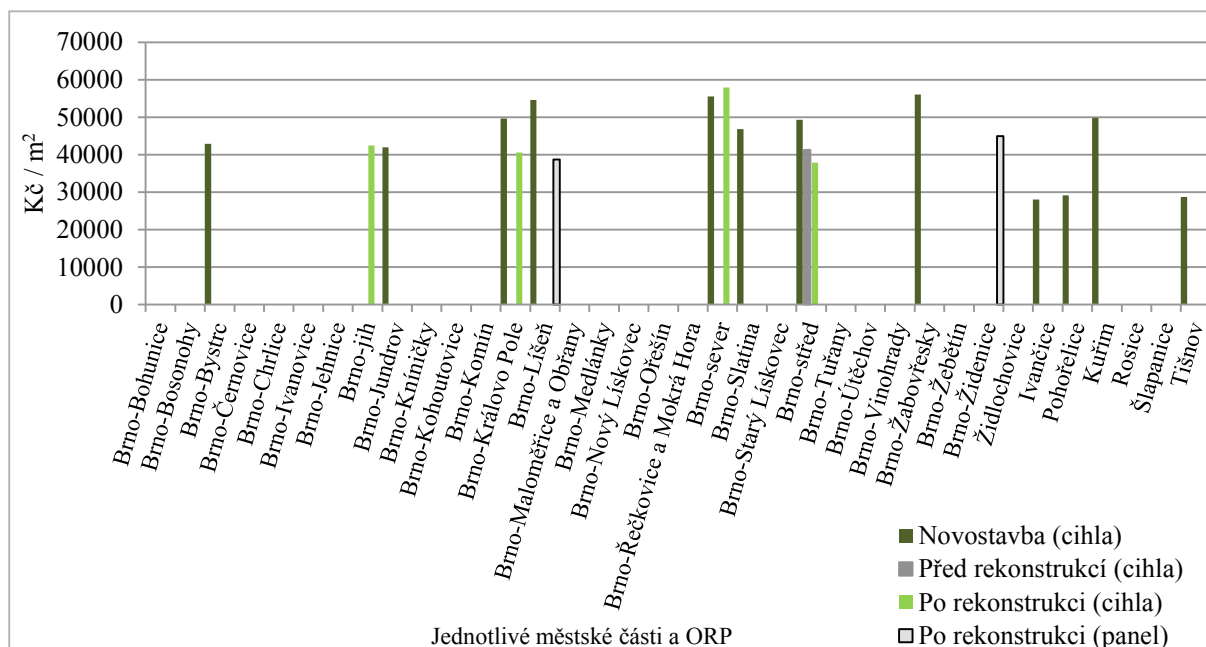
Průměrná cena bytů o této dispozici byla 47 506 Kč/m² v okrese Brno-město a 36 431 Kč/m² v Brně-venkově, viz tab. 3.7.

Panelové byty s tímto počtem místností se nabízejí v Brně-Židenicích na ulici Valtická a Blatnická, patřící do sídliště Vinohrady. Velká nabídka cihlových domů je díky developerským projektům v městské části Brno-sever (ulice Slepá) a také ve středu města na ulici Francouzská. Byty o této dispozici se dala najít v nabídkách realitních kanceláří i

⁶¹ hodnota vyplývá pouze z ceny jednoho bytu

v Králově Poli a Jundrově, což jsou městské části blízko středu města Brna. Průměrné ceny bytů jsou vyobrazeny v obr. 3.11. Celková databáze bytů s dispozicí 4+kk a 4+1 je v příloze 6.

Obr. 3.11 Byty 4+kk a 4+1 - cihlová a panelová zástavba



Zdroj: Vlastní zpracování, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Nabídka nových bytů

V rámci developerského projektu rezidence Slepá na stejnojmenné ulici přibýlo v nabídkách realitních kanceláří také 5 bytů s dispozicí 4+kk. Celkem nabídne rezidence 43 bytových jednotek s dispozicí 1+kk až 4+kk. Jedná se o moderní byty v centru města. Jedna z předností tohoto objektu je soukromé dětské hřiště v uzavřeném areálu patřící k bytovému domu. V blízkosti je mateřská a základní škola, restaurace, pekárna, obchod s potravinami, Fakultní nemocnice Brno a nedaleko jsou i Schreberovy zahrádky.⁶²

⁶² FICAROLO s.r.o. *Rezidence Slepá* [online]. Dostupné z: <http://www.rezidenceslepa.cz/cs>

4. ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

Na trhu s byty v okrese Brno-město a Brno-venkov převažují v nabídkách realitních kanceláří novostavby, jež jsou ve většině případů součástí developerských projektů velkých společností, naopak nedostatečná nabídka je u bytů před rekonstrukcí a to v obou sledovaných okresech. Níže se rozeberou patrné rozdíly u bytů nabízených ve sledovaném období na serveru Sreality.cz.

4.1 Nejčastěji nabízená dispozice

V době, kdy se sbírala data potřebná pro tuto analýzu, převládaly na trhu v nabídkách realitních kanceláří novostavby. Pokud se zaměříme na strukturu výstavby novostaveb, tak podle posledních dostupných dat ČSÚ se nejvíce staví byty dvoupokojové (viz tab. 3.6), to může být důvod, proč je podíl nabízených bytů s dispozicí 2+1 a 2+kk v rámci této analýzy nejvyšší. Nejméně jsou pak nabízeny větší byty s dispozicí 4+kk a 4+1. Nabídka s byty převažuje v rámci sledovaných okresů v okrese Brno-město (viz tab. 4.1).

Tab. 4.1 Podíl nabízených bytů na trhu (%)

Dispozice	Podíl (%)			
	Brno-město	Brno-venkov	Celkem	Novostavby
1+1, 1+kk	16,39	4,04	20,43	62,8
2+1, 2+kk	30,88	8,31	39,19	75,2
3+1, 3+kk	20,90	4,51	25,42	60,7
4+1, 4+kk	13,06	1,90	14,96	79,4
Celkem	81,24	18,76	100,00	-

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

4.2 Lokality s nejvyšším počtem nabízených bytů

Nejvíce se byty nabízejí ve středu města Brna, kde nabízené množství ve sledovaném období tvořilo necelou čtvrtinu všech nabízených bytů a dále převažují nabídky bytů v městských částech Brno-sever a Brno-Bystrc (viz tab. 4.2). Ostatní lokality s převahou bytů podle dispozice zachycuje tabulka 4.3.

Tab. 4.2 Lokality s nejvyšším množstvím nabízených bytů na trhu (%)

Počet bytů celkem	Lokalita	Počet bytů v dané lokalitě	Podíl na trhu v %
421	Brno-střed	102	24,22
	Brno-sever	48	11,4
	Brno-Bystrc	35	8,31

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Městské části Brno-střed a Brno-sever také patří vůbec k nejdražším lokalitám ve městě. Ceny se zde pohybují často vysoko nad průměrem. Naopak nejlevnější jsou lokality na venkově, zejména u ORP Pohořelice, kde se cena pohybuje kolem 25 - 30 000 Kč/m² (viz příloha 3,4,5 a 6).

Tab. 4.3 Lokality s největším množstvím nabízených bytů podle dispozice (%)

Lokality s nejvyšším zastoupením bytů v dané kategorii			
Dispozice 1+1, 1+kk		Dispozice 2+1, 2+kk	
Lokalita	Podíl (%)	Lokalita	Podíl (%)
Brno-střed	18,60	Brno-střed	23,9
Brno-sever	16,28	Brno-Židenice	8,6
Brno-Bystrc	9,3	Brno-Kníničky	7,97
Ivančice	5,81	Brno-sever	6,7
Brno-jih	4,65	Brno-Bystrc	6,13
Dispozice 3+1, 3+kk		Dispozice 4+1, 4+kk	
Lokalita	Podíl (%)	Lokalita	Podíl (%)
Brno-střed	28,04	Brno-střed	26,98
Brno-sever	13,08	Brno- Královo pole	12,7
Brno-Bystrc	9,35	Brno-sever	12,7
Šlapanice	7,48	Brno-Bystrc	11,11
Brno-Židenice	6,54	Brno-Jundrov	9,52

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

4.3 Ceny bytů podle dispozice

Čím větší dispozice bytu tím je byt dražší. Průměrná cena bytů s dispozicí 1+1 a 1+kk byla ve sledovaném období 1 825 420 Kč⁶³ a u bytů s dispozicí 4+1 a 4+kk 5 559 223 Kč⁶⁴. Vidíme tedy, že velké byty jsou v průměru o 3 733 803 Kč dražší. To však neplatí po zohlednění ceny a velikosti bytové jednotky, pak jsou dražší byty jednopokojové. Kategorie nejmenších bytů s dispozicí 1+kk a 1+1 jsou z tohoto pohledu skupinou nejdražších bytů na trhu (viz tab. 4.4).

Tab. 4.4 Ceny bytů v přepočtu na m²

Dispozice /lokalita	Brno-město (Kč/m ²)	Brno-venkov (Kč/m ²)
1+1, 1+kk	53254	37930
2+1, 2+kk	47559	33684
3+1, 3+kk	49593	36544
4+1, 4+kk	47506	36431

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

4.4 Cihlové a panelové byty

Tato analýza se zaměřovala i na rozdíly bytů podle typu konstrukce, tedy byty panelové a cihlové. Většina nabízených bytů byla cihlové konstrukce s převahou v okrese Brno-město. Nejmenší podíl tvořily panelové byty v okrese Brno-venkov, kde se inzeráty na tyto byty vyskytovaly jen ojediněle. Vyšší cena panelových bytů v okrese Brno-venkov může být způsobena nízkým počtem nemovitostí na trhu, což může výslednou hodnotu zkreslovat. Celkově je cena panelových bytů nižší, než u cihlových, což je jedna z mála výhod těchto bytů (viz tab. 4.5).

^{63,64}Cena vypočítaná jako průměr hodnot (v Kč) přílohy 1 a 5

Tab. 4.5. Cihlové a panelové byty

Typ konstrukce	Brno-město		Brno-venkov		Celkem	
	Podíl (%) na celkovém trhu	Cena Kč/m ²	Podíl (%) na celkovém trhu	Cena Kč/m ²	Podíl (%) na celkovém trhu	Cena Kč/m ²
Cihla	71,26	47 713	16,63	32 822	87,89	43 591
Panel	9,98	45 990	2,14	33 875	12,11	42 989

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Vysoká nabídka cihlových bytů byla, jak již bylo zmíněno v rámci 3 kapitoly v místě s novou výstavbou bytových domů.

Byty panelové byly nejčastěji v městské části Brno-Bystrc. V této lokalitě se nachází velká panelová sídliště, stejně jako například v Líšni, či Starém Lískovci, kde však počet bytů nebyl tak výrazný.

4.5 Ceny bytů podle podlaží

Ve třetí kapitole práce bylo nahlíženo na ceny bytů z hlediska podlaží, které byly rozděleny do tří segmentů. První skupinou byly pouze byty v prvním patře. Toto vyčlenění bylo z důvodu specifičnosti tohoto podlaží. Lidé se zde mohou více bát o svoji bezpečnost a tato skutečnost pak může dopadat na ceny bytů.

Tab. 4.6 Ceny bytů podle podlaží

Podlaží bytů	Průměrné ceny bytů (Kč/m ²)			Celkem bytů
	Novostavby	Starší byty	Celkem	
Byty v 1. patře	41061	41182	41103	78
Byty v 2. - 4. patře	45709	46790	46021	239
Byty v 5. a vyšším patře	54506	48727	52727	104

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

V tabulce 4.6 jsou uvedeny ceny bytů podle podlaží a je patrné, že průměrné ceny bytů v prvním patře jsou, co se týče lokalit sledovaných pro potřebu této analýzy skutečně nižší, než byty ve vyšších patrech. Bylo však zjištěno, že ceny starších bytů v 1. - 4. patře byly mnohdy dražší, než obdobné novostavby. Je to dáno tím, že nejvíce nabízených bytů v době analýzy bylo ve středu města Brna (viz tab. 4.2), kde se vyskytují nemovitosti, které tvoří

historické jádro města a hodnota takových bytů je vysoká. Příkladem může být starší byt po rekonstrukci na ulici Pellicova, nacházející se ve středu města pod Špilberkem, jedná se tedy o vysoce lukrativní lokalitu, kde inzerovaná cena bytu byla 1 850 000 Kč s výměrou pouhých 17m², tzn. 108 824 Kč/m².

Tab. 4.7 Počty bytů v jednotlivých podlažích

Podlaží bytů	Počet bytů			
	Novostavby (cihla)	Starší byty		Celkem
		Cihla	Panel	
Byty v 1. patře	51	23	4	78
Byty v 2. - 4. patře	170	45	24	239
Byty v 5. a vyšším patře	72	14	18	104

Zdroj: vlastní šetření, uvedená data jsou platná ke dni zpracování, tj. 1.února-12.dubna 2016

Analýza se zaměřovala i na byty ve vyšších patrech, kde skupinu starších bytů v 5. a vyšším patře tvořily převážně byty panelové (viz tab. 4.7), kde průměrné ceny již nepřevyšovaly ceny novostaveb (viz tab. 4.6). Na výslednou průměrnou cenu bytů ve vyšších patrech mohl mít kromě toho, že se jedná o byty panelové, taky dopad ten, že nové byty, které se v Brně staví, mají v horních patrech často terasy a to se projevuje na výsledné ceně těchto bytů.

5. ZÁVĚR

Cílem práce bylo analyzovat faktory, jež v jisté míře ovlivňují trh s bydlením. Pro analýzu konkrétní lokality současné nabídky bytů k prodeji jsem vybrala město Brno, tedy druhé největší město České Republiky. V praktické části jsem provedla srovnání okresu Brno-město a Brno-venkov, cíl práce byl tedy splněn.

Trh s bydlením se vyznačuje mnoha specifiky, přesto se jedná o normální obchodovatelné zboží na trhu a i zde platí obecné zákony nabídky a poptávky. Trh bytů je však značně roztržštěn kvůli různým požadavkům poptávajících a také široké nabídce bytů, která však může převyšovat pouze v určité lokalitě. Existuje samotný trh bytů podle lokality, podle jejich dispozice, velikosti podlahové plochy, právního užívání a pro nabízející a poptávající na trhu je mnohdy snazší využít realitního zprostředkovatele. V České republice však negativně formuluje trh s bydlením nízká nedůvěra v realitní kanceláře, plynoucí často z nízké odbornosti realitních makléřů. Klienti také očekávají právní jistoty a bezproblémový průběh transakce. Pozitivní může být pro realitní trh rok 2017, kdy by měl nabýt účinnosti zákon regulující realitní zprostředkovatele.

Předmětem zkoumání v této práci byly faktory působící na trh s bydlením a ty jsem pro účely této práce rozdělila na makroekonomické a mikroekonomické. Na podobu a vývoj trhu bydlení mají dopad různé aspekty a jejich kompletní výčet, nebyl v rámci této práce možný, přesto jsem se pokusila vymezit ty nejdůležitější faktory, jež na trh působí.

V první skupině makroekonomických faktorů jsem vymezila dopady inflace, HDP a nezaměstnanosti na trh s bydlením. V místě s vysokou nezaměstnaností se vyskytují byty, kterým klesá cena, lidé o takové bydlení nemají zájem a stěhují se za lepšími pracovními podmínkami. Hlavním problémem u inflace, jako jednoho z uvedených faktorů je, že znehodnocuje kupní sílu držení, ale i investovaných peněz a zvyšování cenové hladiny může mít vliv přímo na náklady na bydlení.

Další zmiňovaným faktorem byl HDP. Pokud dochází k růstu ekonomiky, lze očekávat i zvýšenou poptávku po bydlení a zájem o úvěry na bydlení. Tyto úvěry mají největší podíl na zadlužování domácností a jejich převážnou část tvoří hypoteční úvěry. Nízké sazby hypotečních úvěrů mohou lákat k zadlužení i domácnosti s nestabilními a nízkými příjmy, jež jsou poté vysoce citlivé na zvýšení úrokových sazeb, které by nedoprovázelo zvýšení i jejich

vlastních příjmů. U domácností není v současné době ojedinělé zvyšovat si svoji životní úroveň půjčkou. Až do počátku 21. století přistupovaly domácnosti k zadlužování obezřetně, nejdříve se potřebné finance našetřily a až poté se nakupovalo, ale současný trend je spíše opačný. Pozitivní je, že roste průměrná délka fixace úrokových sazeb z nových hypotečních úvěrů a riziko spojené s náhlým zvýšením této sazby se tak částečně zmírnilo.

Další skupinou byly **mikroekonomické faktory**. Cena nemovitosti vychází ze stáří nemovitosti, lokality, v níž se byt či dům nachází, občanské vybavenosti a infrastruktury, tedy dostupnosti obchodů, kultury, sportovního vyžití a dopravního spojení. Cenu také ovlivňuje atraktivita nemovitosti (stav, velikost, zahrada) a její technický stav. Určitý vliv na atraktivitu jednotlivých místností v domě, či bytě má i orientace budovy vůči světovým stranám a také bezbariérový přístup, či výskyt výtahu v budově, což souvisí s přístupností k jednotlivým podlažím budovy.

V praktické části práce byl analyzován trh s bydlením ve dvou okresech, okrese Brno-město a jeho přilehlém okrese Brno-venkov. Byl zde proveden rozbor bytů určených pro bydlení, přičemž prodejní ceny byly přepočteny na metry čtvereční pro lepší názornost a posouzení diferenciací těchto bytů.

K přednostem města Brna patří dostatečná nabídka pracovních i studijních příležitostí. Absolventi vysokých škol se zde často chtějí usadit a najít si zaměstnání. Je zde i dobrá dopravní dostupnost, která přispívá k výhodnosti investic do bydlení.

Na základě zpracovaných analýz jsem zjistila, že na realitním trhu u obou zmiňovaných okresů převládají novostavby. Nejčastější nabízenou dispozicí na realitním trhu výše zmiňovaných okresů je byt s dispozicí 2+kk a 2+1, je to zároveň nejčastěji stavěná dispozice bytů. Tyto byty tvoří na současném trhu necelých 40% z celkové nabídky bytů určených k prodeji. Nejvyšší množství nabízených bytů je v městské části Brno-střed, Brno-sever a Brno-Bystřec, jsou to všechno městské části spadající do okresu Brno-město.

V tomto okrese se vyskytuje daleko více bytů, než je tomu u okresu Brno-venkov, kde převládají spíše rodinné domy. Rozdílná je i bytová výstavba v obou okresech, bytové domy se ve větším počtu staví v okrese Brno-město. Na trhu jednoznačně převažují také cihlové byty oproti panelovým, kterých bylo nejméně v okrese Brno-venkov. Zajímavé je také zjištění, že po přepočtení ceny bytu na metry čtvereční vychází jako nejdražší byty u obou sledovaných okresů ty s úplně nejmenší dispozicí, tedy 1+kk a 1+1.

Ceny bytů se také liší, pokud je porovnáme podle patra, kde se nachází. Z databáze bytů, kterou jsem si vytvořila na základě inzerce na serveru Sreality.cz, jsem zjistila, že čím vyšší patro bytu, tím je i jeho inzerovaná cena vyšší. Při bližší analýze města Brna a jeho přilehlého okresu Brno-venkov jsem zjistila, že starší byty se nabízejí za vyšší ceny než novostavby v 1. až 4. patře. Tento výsledek ovlivnila struktura databáze, z které jsem čerpala, jelikož v ní převládaly byty ve středu města Brna, kde se vyskytují nemovitosti, které tvoří historické jádro a hodnota takových bytů je vysoká. Byty v centru města patří vůbec k nejdražším. Naopak novostavby byly ve sledovaném období dražší než starší byty od 5. patra nahoru. Kritérium 5. a vyššího patra splňují u starších bytů zejména panelové byty, u kterých je průměrná cena o cca 2000 Kč/m² nižší než u cihlových a výslednou průměrnou cenu novostaveb v 5. a vyšším patře ovlivnilo i to, že bytové domy, které se v současné době v Brně staví, mají v horních patrech často terasy, které tak poskytují vyšší komfort bydlení a to se projevuje na jejich ceně.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborné publikace

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti-ocetňování a právní vztahy*. 4.přepřac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

JUREČKA, Václav a kolektiv. *Makroekonomie*. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. 2010, 332 s. ISBN 978-80-247-3258-9.

KLIMEŠOVÁ, J. *Nauka o pozemních stavbách*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2007. 157 s. ISBN 978-80-7204-530-3.

LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. 1. vyd. Praha, 2002. 81 s. ISBN 80 - 245 - 0338 – 7.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vydání. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 164 s. ISBN 80-86429-56-3.

PEKOVÁ, J., J. PILNÝ a M. JETMAR. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2008. 556 s. ISBN 80-7357-052-1.

SHAPIRO,E.,D.MACMIN and G.SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

SMITH, Susan J. and Moira MUNRO. *The Microstructures of Housing Markets*. New York: Routledge, 2009. 210 p. ISBN 978-0-415-47806-9.

TICHÁ Michaela. *Česká ekonomika na prahu 21. Století v kontextu společenského vývoje*. 1.vyd. VŠB-TU Ostrava, 2013. 238 s. ISBN 978-80-248-3071-1.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2010*. 10.aktualiz. vyd.:1.VOX, 2010. ISBN 978-80-86324-86-9.

Elektronické dokumenty a ostatní

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB: *Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015* [online]. ČNB 2016, [cit.2016-05-06]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2014-2015/fs_2014-2015_realna_ekonomika.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB: *Analýza postupu prodeje rezidenčních developerských projektů* [online]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2010-2011/fs_2010-2011_clanek_iii.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB: *Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?* [online]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_jsou_nominalni_a_realne_urokove_sazby.html

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Hodnocení výkonnosti ekonomiky české republiky v širším kontextu* [online]. ČSÚ [30.11.2015]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/hodnoceni-vykonnosti-ekonomiky-ceske-republiky-v-sirsim-kontextu>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2014* [online]. ČSÚ [23.3.2015]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/27285583/320193-14q4a.pdf/23b754fc-678c-405c-9648-f984717339ac?version=1.0>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Charakteristika okresu Brno-město* [online]. ČSÚ [04.01.2016]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Charakteristika okresu Brno-venkov* [online]. ČSÚ [01.02.2013]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Bytový fond a výstavba bytů v městských částech Brna* [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11280/25897005/byty_brno_2015.pdf/a45df075-dee6-475a-a1a4-019faa2e654c

BRAVIS REALIT s.r.o. *Rezidence Vídeňská* [online]. Dostupné z: <http://www.bravis.cz/rezidence-videnska>

ERBANOVÁ, Iveta. *Vliv deregulace nájemného na trh s byty*. Brno 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Fakulta Ekonomicko-správní.

FINANČNÍ noviny.cz EKONOMICKÝ SERVER ČTK. *Navýšení daně u nemovitosti využilo letos více obcí než loni*. [online]. [25.1.2016]. Dostupné z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/navyseni-dane-u-nemovitosti-vyuzilo-letos-vice-obci-nez-loni/1307179>

FINANČNÍ noviny.cz EKONOMICKÝ SERVER ČTK. *Vláda schválila záměr regulovat realitní zprostředkovatele* [online]. [18.01.2016]. Dostupné z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/vlada-schvalila-zamer-regulovat-realitni-zprostredkovatele/1304475>

FICAROLO s.r.o. *Rezidence Slepá* [online]. Dostupné z: <http://www.rezidenceslepa.cz/cs>

FINCENTRUM a.s.: *Jak spolu souvisí HDP a hypotéky?* [online]. [09.09.2009] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>

KOMFORT BRNO s.r.o. *Bytový dům Pod Petrovem* [online]. Dostupné z: <http://www.podpetrovem.cz/o-projektu/>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Koncepce státu v oblasti bydlení*. [online] MMR [28.6.2011]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/zakladni-dokumenty/koncepce/>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Koncepce státu v oblasti bydlení*. [online] MMR [28.6.2011]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení*. [online]. MMR [01.05.2012] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analiza-realitni-cinnosti.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Na jaké skryté vady se zaměřit při koupi nemovitosti* [online]. MMR [cit. 26.03.2016]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/prodej-bytu/na-jake-skryte-vady-se-zamerit-pri-koupi-nemovitosti/>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Starší nebo nový byt: výhody a nevýhody* [online]. MMR [cit. 26.03.2016]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/prodej-bytu/na-jake-skryte-vady-se-zamerit-pri-koupi-nemovitosti/>

MOKROŠOVÁ, Radka. *Faktory ovlivňující hypoteční a realitní trhy*. Brno 2014. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Fakulta Ekonomicko-správní

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz : *Daň z nabytí nemovitých věcí*. [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz : *Kupujete nemovitost? Daň zaplatíte vy, už ne prodejce* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novinka-kupujete-nemovitost-dan-zaplatite-vy-uz-ne-prodejce-72089.html>

OFICIÁLNÍ PORTÁL PRO PODNIKÁNÍ a EXPORT, BusinessInfo.cz : *Charakteristika Jihomoravského kraje* [online]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-jihomoravskeho-kraje-1967.html>

REALITNÍ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Inflační doložka u nájemného*. [online]. [22.10.2014] Dostupné z: http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Inflacni-dolozka-u-najemneho_393

REALITNÍ SPOLEČNOST MIG.s.r.o. *Bytový dům Vista* [online]. Dostupné z: <http://www.bdvista.cz/cz/lokalita>

SEDMÍKOVÁ, Hana. *Vliv finanční krize na ceny rezidenčních nemovitostí*. Praha 2011. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra oceňování majetku

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. www.bрно.cz. *Brno město pro business*[online]. Dostupné z: https://www.bрно.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Business_prospekt/BBF2015CZ.pdf

VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY. *Bilance roku 2015: ČR je mezi nejlepšími zeměmi EU v čerpání eurofondů, růstu HDP i zaměstnanosti*. [online]. [18.12.2015]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/bilance-roku-2015-cr-je-mezi-nejlepsimi-zememi-eu-v-cerpani-eurofondu--rustu-hdp-i-zamestnanosti--138379/>

SEZNAM ZKRATEK

ČNB-Česká národní banka

ČPP-Čisté peněžní příjmy

ČR -Česká republika

ČSÚ-Český statistický úřad

DPH-Daň z přidané hodnoty

EU- Evropská unie

HDP-Hrubý domácí produkt

MHD-Městská hromadná doprava

MMR-Ministerstvo pro místní rozvoj

ORP-Obec s rozšířenou působností

RK-Realitní kancelář

SLDB-Sčítání lidu, domů a bytů

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrav (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne. 6. 5. 2016



Monika Vávrová

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 2.1 Odhad hodnoty a ceny	8
Obr. 2.2. Zadlužení českých domácností	10
Obr. 2.3 Nově poskytnuté hypoteční úvěry	11
Obr. 2.4. Míra růstu reálného HDP v ČR	17
Obr. 2.5 Meziroční vývoj obecné míry nezaměstnanosti	18
Obr. 3.1 Městské části okresu Brno-město	25
Obr. 3.2 ORP okresu Brno-venkov	26
Obr. 3.3 Bytová výstavba v okrese Brno-město	28
Obr. 3.4 Bytová výstavba v okrese Brno-venkov	29
Obr. 3.5 Byty 1+kk a 1+1 - cihlová zástavba	31
Obr. 3.6 Byty 1+kk a 1+1 – panelová zástavba	32
Obr. 3.7 Byty 2+kk a 2+1 - cihlová zástavba	35
Obr. 3.8 Byty 2+kk a 2+1 - panelová zástavba	36
Obr. 3.9 Byty 3+kk a 3+1 - cihlová zástavba	39
Obr. 3.10 Byty 3+kk a 3+1 - panelová zástavba	39
Obr. 3.11 Byty 4+kk a 4+1 - cihlová a panelová zástavba	42

SEZNAM TABULEK

Tab. 2.1 Příjmy z hlavního zaměstnání	10
Tab. 3.1 Nejvyšší podíly městských částí Brna na obyvatelstvu a na obydlených bytech ...	27
Tab. 3.2 Nejvyšší podíly městských částí Brna podle druhu obydlených bytů	28
Tab. 3.3 Byty (1+kk a 1+1)	30
Tab. 3.4 Počet dokončených bytů podle velikostí	33
Tab. 3.5 Byty (2+kk a 2+1)	34

Tab. 3.6 Byty (3+kk a 3+1)	38
Tab. 3.7 Byty (4+kk a 4+1)	41
Tab. 4.1 Podíl nabízených bytů na trhu (%)	43
Tab. 4.2 Lokality s nejvyšším množstvím nabízených bytů na trhu (%)	44
Tab. 4.3 Lokality s největším množstvím nabízených bytů podle dispozice (%)	44
Tab. 4.4 Ceny bytů v přepočtu na m ²	45
Tab. 4.5. Cihlové a panelové byty	46
Tab. 4.6 Ceny bytů podle podlaží	46
Tab. 4.7 Počty bytů v jednotlivých podlažích	47

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Městské části okresu Brno-město

Příloha č. 2: ORP okresu Brno-venkov

Příloha č. 3: Byty s dispozicí 1+kk a 1+1

Příloha č. 4: Byty s dispozicí 2+kk a 2+1

Příloha č. 5: Byty s dispozicí 3+kk a 3+1

Příloha č. 6: Byty s dispozicí 4+kk a 4+1